

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP



Overal thuis



Prijs op aanvraag

| GEMONDE Vogelenzang 2 A

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl

 in business


NVM
Business



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

HOOGWAARDIGE PAARDENHOUDERIJ

Kenmerken

Perceeloppervlakte	2.12.00 ha / 21.200 m²
Bestaande uit	een vrijstaande woning met kantoorruimte/paardenstal, binnenmanege, paardenstal, loods en stapmolen
Nutsvoorzieningen	de paardenhouderij is aangesloten aan de voorzieningen water, elektra, aardgas en (druk)riolering
Overig	WEL (gedeeltelijk) met BTW belast.



Exclusieve paardenhouderij op uitzonderlijke locatie in Gemonde

Deze hoogwaardige en compleet uitgeruste paardenhouderij is gelegen op een toplocatie op acht minuten van 's-Hertogenbosch, 20 minuten van Eindhoven Airport en in de onmiddellijke nabijheid van uitvalswegen naar Utrecht, Rotterdam en Breda. Daarnaast is het bedrijf gelegen op een rustige locatie in het groen en midden in de natuur. De paardenhouderij betreft een uitzonderlijk totaalobject waarin wonen, werken en paardensport op harmonieuze wijze samenkomen. Het geheel is volledig ingericht ten behoeve van de hippische sector en biedt een representatieve combinatie van een vrijstaande woning, diverse bedrijfsopstallen en uitgebreide voorzieningen voor zowel recreatief als bedrijfsmatig gebruik.

De opzet van het geheel is functioneel en ruim van karakter, met een duidelijke samenhang tussen de woonfunctie en de professionele paardenaccommodatie. Elk onderdeel is afzonderlijk volledig ingericht en sluit naadloos aan op het totale erf en gebruik.



Vrijstaande woning

De vrijstaande woning is gebouwd in 1976 en in 2010 volledig verbouwd. Het woonhuis is opgetrokken uit steen (spouw) en gedeeltelijk afgewerkt met hout. Het dak is voorzien van pannen, met een gedeeltelijk plat dak uitgevoerd in bitumen. De begane grondvloer en verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. De verwarming geschiedt middels een cv-combiketel uit 2022.

De begane grond biedt een entree/hal, een woonkamer voorzien van airco en een luxe, nieuwe woonkeuken met kookeiland en granieten aanrechtblad, voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, stoomoven, bordverwarmer, koelkast, ijskast, Quooker en vaatwasser. Daarnaast bevinden zich hier een achterhal, toiletpartij, kastenpartij en de cv-ruimte met opstelling van de cv-combiketel.

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop, een badkamer met douche, toilet, wastafel en designradiator, evenals drie slaapkamers. De master bedroom biedt toegang tot een tweede badkamer, voorzien van vloerverwarming, douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel. De tweede verdieping biedt bergruimte.

Achter de woning bevindt zich een zeer fraai aangelegde en goed onderhouden tuin voorzien van een beregeningsinstallatie.



Vrijstaande woning





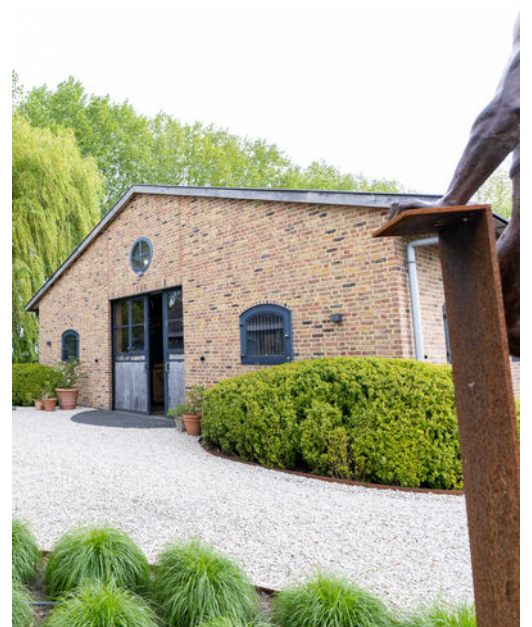


Kantoorroimte/paardenstal

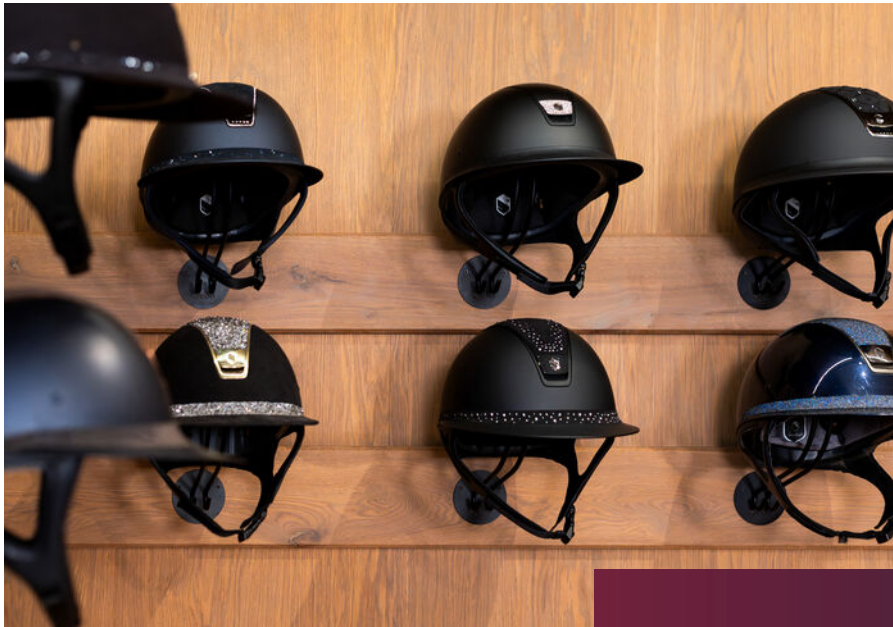
De kantoorroimte met geïntegreerde paardenstal is gebouwd in 1976 en is in 2007 volledig verbouwd met hoogwaardige materialen. Het object is opgetrokken uit steen (spouw) en gedeeltelijk hout, voorzien van een pannendak en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. Verwarming geschiedt gedeeltelijk via een cv-combiketel, terwijl tevens vloer-, muur- en dakisolatie aanwezig is.

De begane grond omvat een verblijfsruimte met airconditioning, Franse schouw met gashaard, openslaande tuindeuren en convectorput, een douche met designradiator en wastafel, een werk-/verblijfsruimte en een toilet met fonteintje. De verdieping biedt werk- en bergruimtes met Velux dakramen.

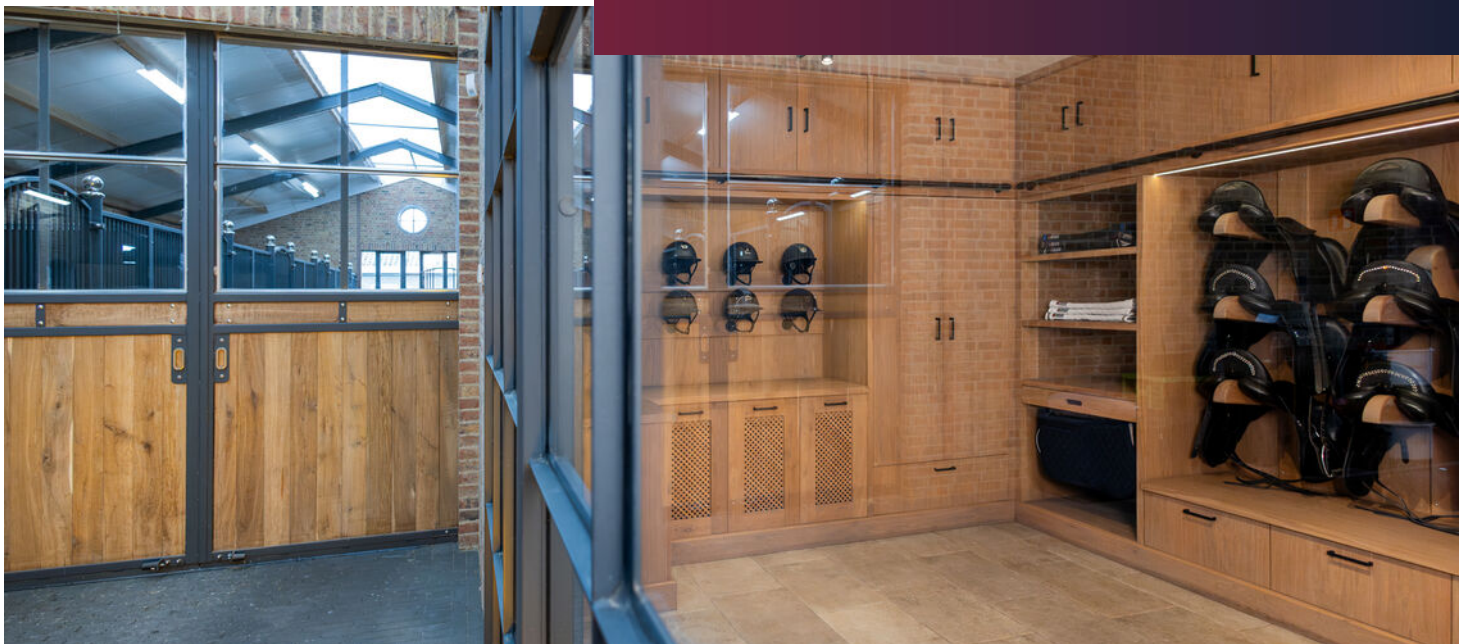
De geïntegreerde paardenstal is functioneel en compleet ingericht met een wasplaats, solarium en zadelkamer met keukenblok en complete inbouwapparatuur. Daarnaast zijn er zes paardenboxen uitgevoerd in hardhout en ijzerwerk met stenen tussenmuren.

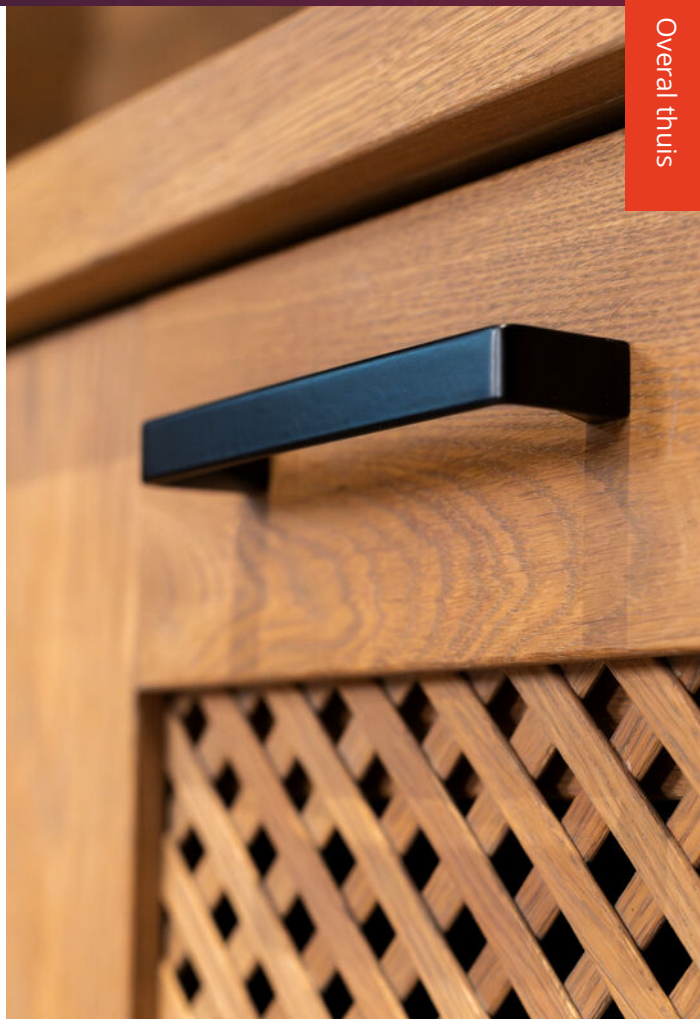


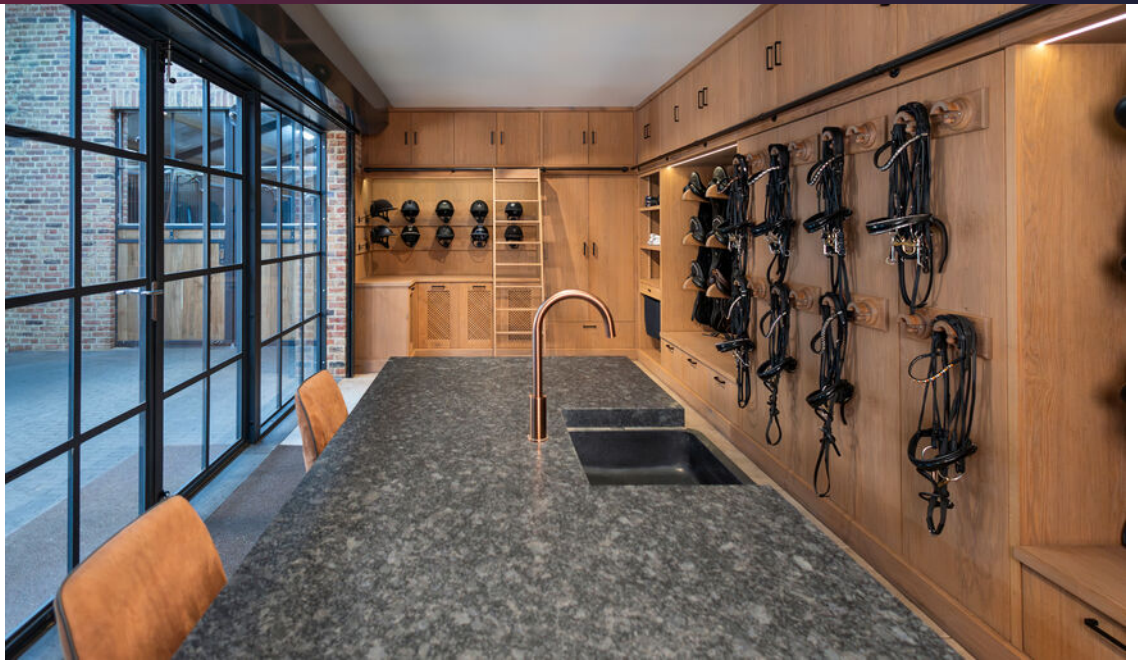




Zadelkamer

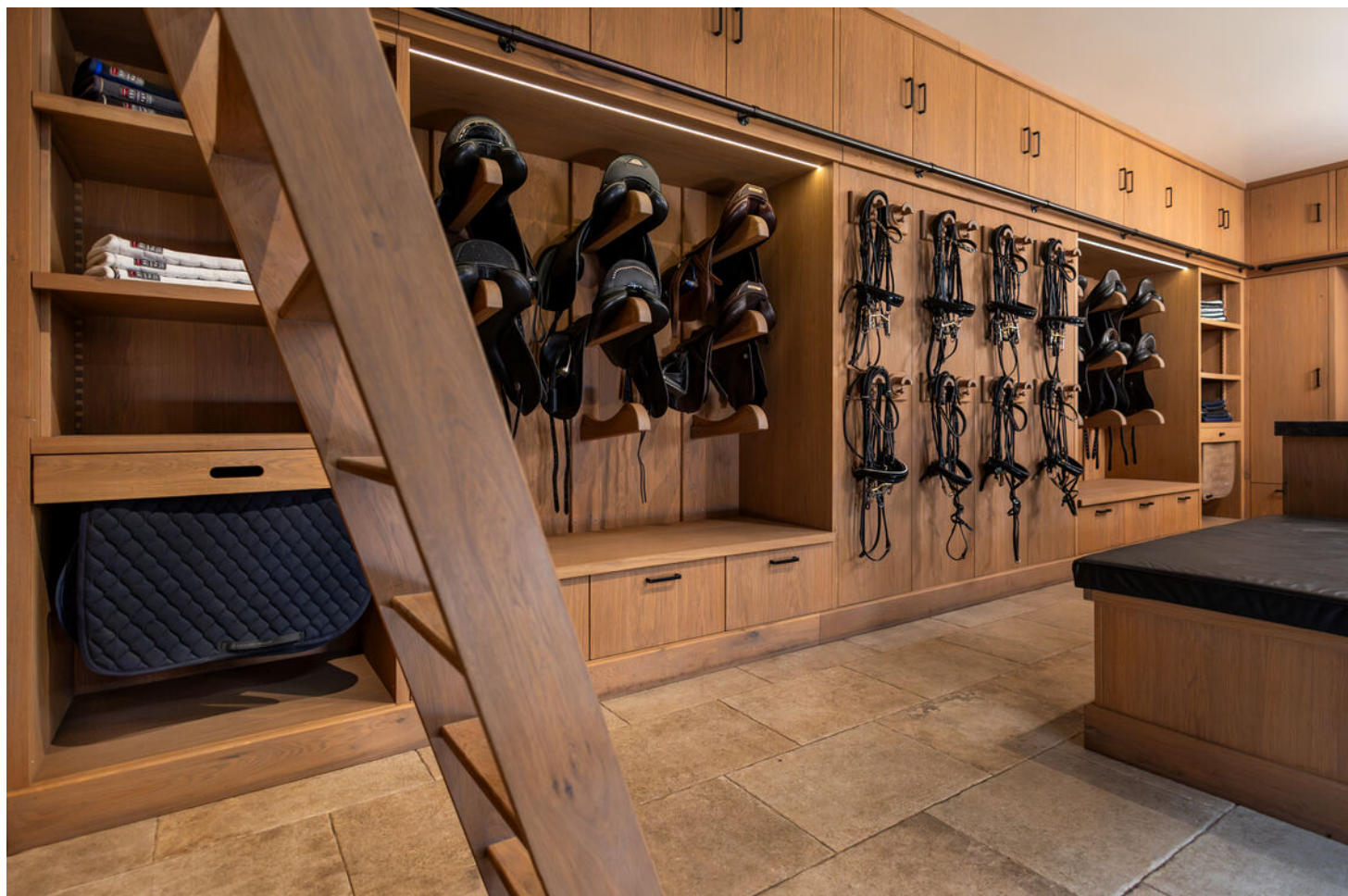


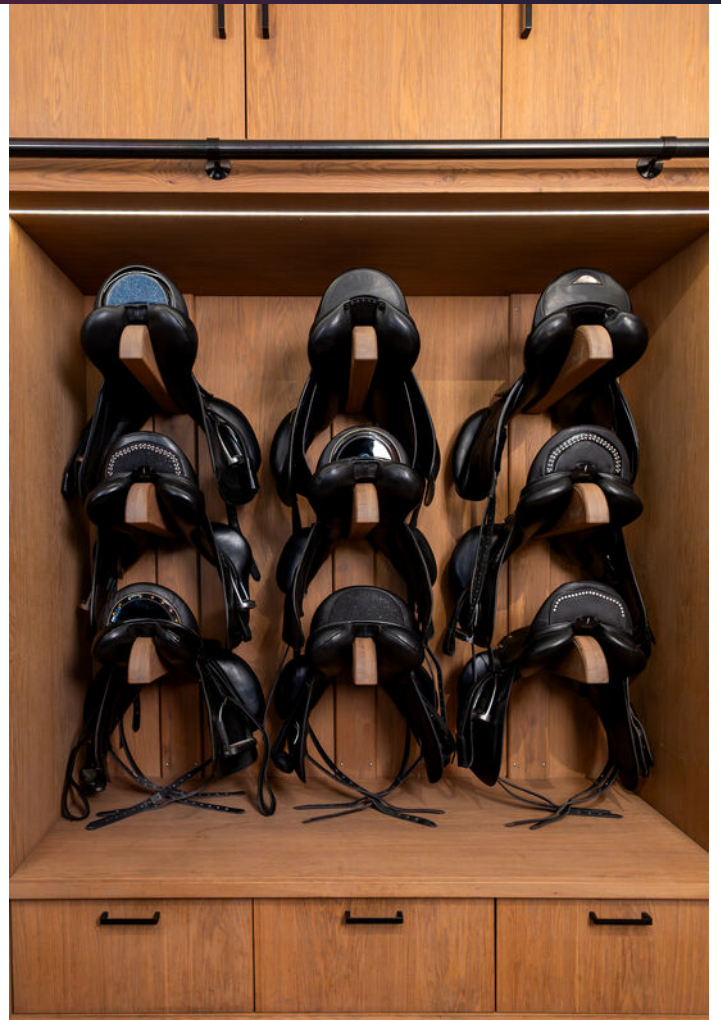


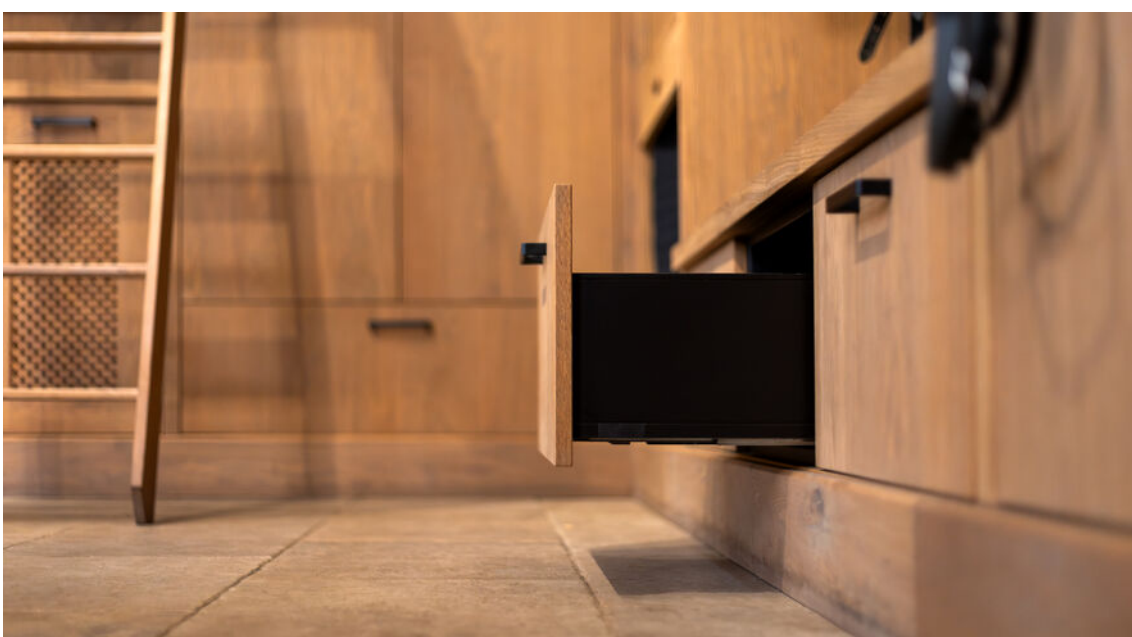


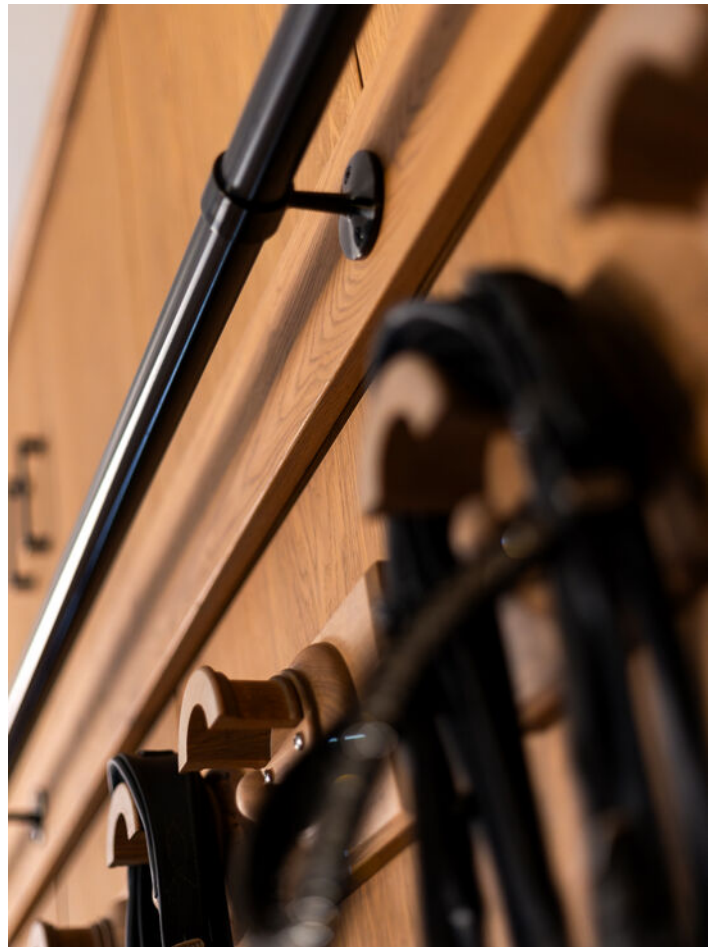


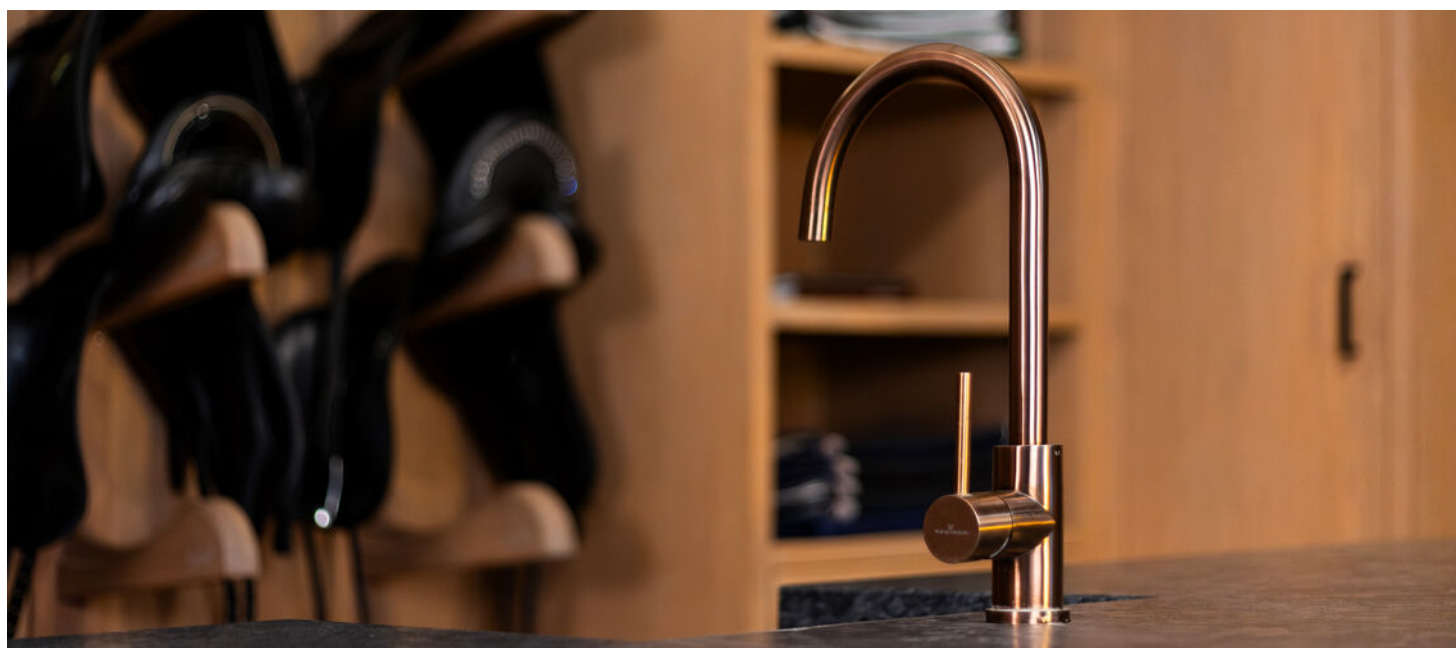
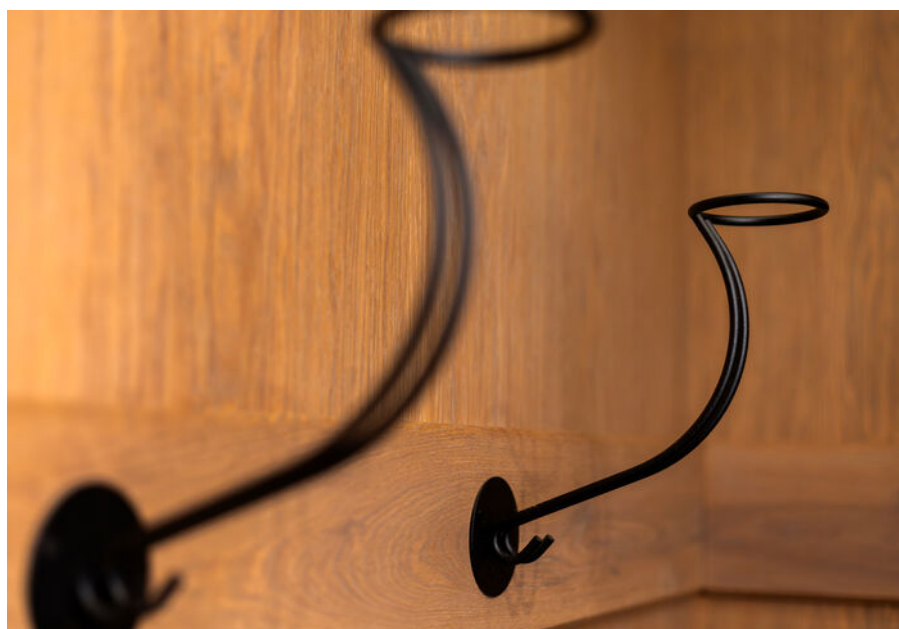


















Loods

De loods, gerealiseerd omstreeks 2016 door Huijsman, is opgetrokken uit damwandprofielplaten op een betonnen voet en eveneens voorzien van een dak in damwandprofielplaten. De goothoogte bedraagt circa 4,50 meter. De loods is niet geïsoleerd en is toegankelijk via schuifdeuren en een gedeeltelijk open front. De ruimte bestaat uit twee delen, één voor opslag van hooi en stro en één voor de paardenwagens.

Paardenstal

De in 2021 gerealiseerde luxe en professionele paardenstal is opgetrokken uit handvorm stenen (spouw) en voorzien van een dak in sandwichpanelen. De goothoogte bedraagt circa 4,00 meter. De stal is voorzien van muur- en dakisolatie en bereikbaar via schuifdeuren. In deze paardenstal zijn een vlieg sprinkler systeem, een camerasysteem en alarminstallatie aanwezig.

De luxe en professionele stal omvat 18 ruime paardenboxen uitgevoerd in hout en ijzerwerk met rubberen tussenwanden, een zadelkamer met rolhek en vloerverwarming, een technische ruimte met cv-ruimte en drie wasplaatsen.

Overdekte stapmolen met overdekte langeercirkel

De stapmolen met daarin de langeercirkel zijn gerealiseerd in 2020, uitgevoerd met houten gevels en een dak in damwandprofielplaten. De installatie heeft een doorsnede van circa 23 meter en betreft een volledig geautomatiseerde stapmolen.

Landbouwgrond

De bijbehorende landbouwgrond is gelegen aan Vogelenzang 2a te Gemonde en betreft perceel Sint-Michielsgestel O 670. De grond bestaat uit zandgrond en kent een veelvormige kavelstructuur. Het perceel ligt op normale hoogte en is niet voorzien van drainage. Wel zijn een beregeningsput en beregeningsmogelijkheden aanwezig. De grond is rechtstreeks vanaf het erf bereikbaar.



Binnenmanege

De binnenmanege, gebouwd in 2021, is gerealiseerd met hoogwaardige materialen en opgetrokken uit handvorm stenen (spouw), waarbij de buitenzijde gedeeltelijk is gepotdekseld. Het dak is uitgevoerd met asbestvrije golfplaten. De vloer bestaat uit een eb- en vloedbodem (Equisport) en gedeeltelijk beton. Het gebouw is volledig voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en bereikbaar via openslaande deuren. De binnemanege is voorzien van een camerasysteem en alarminstallatie.

De begane grond omvat een foyer, binnenmanege met eb- en vloedbodem (Equisport), sportzaal, complete badkamer en toiletten. De eerste verdieping biedt een verblijfsruimte, terwijl de tweede verdieping is ingericht als kantoor.

Achter de woning zijn zeer fraai aangelegde en goed onderhouden tuinen aanwezig en ook voorzien van een beregeningsinstallatie.



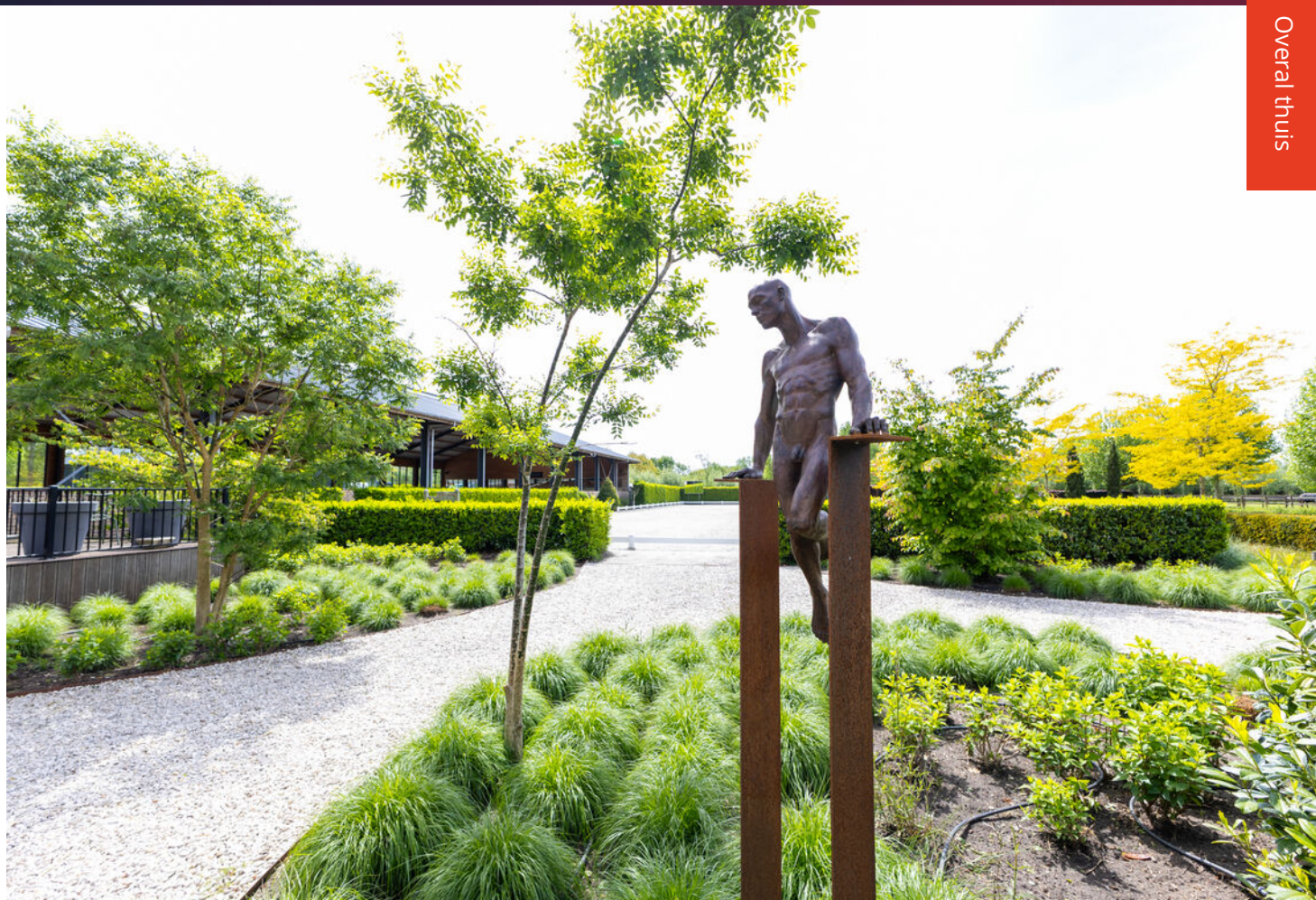






Diversen

- prachtig aangelegde tuinen met prachtige groenpartijen;
- prieel van hout;
- het gehele perceel is met houten planken omheind en gedeeltelijk met hekwerk (Heras);
- twee houten toegangspoorten met beveiliging;
- erfverharding uitgevoerd in klinkers en plavuizen;
- langeerbak;
- meerdere paddocks;
- Equisport eb en vloed buitenbak met pompinstallatie, oppervlakte $20,00 \times 60,00 = 1.200 \text{ m}^2$, rondom deze buitenbak is fraaie beplanting aanwezig;
- grote stapmolen met langeercirkel voorzien van sprinkle installatie (Q Line);
- noodstal met vijf buitenboxen;
- eigen waterbron, ca 250 meter diep;
- zwembad, oppervlakte $11,00 \times 4,00 = 44 \text{ m}^2$, gelegen in de tuin en voorzien van automatisch bedienbaar scherm en verwarming, gebouwd in 2016;
- buitenterras;
- alle tuinen zijn voorzien een beregeningsinstallatie;
- overall is erfverharding aanwezig en fraaie verlichting (Domotica).









Plattegrond



Woonhuis begane grond

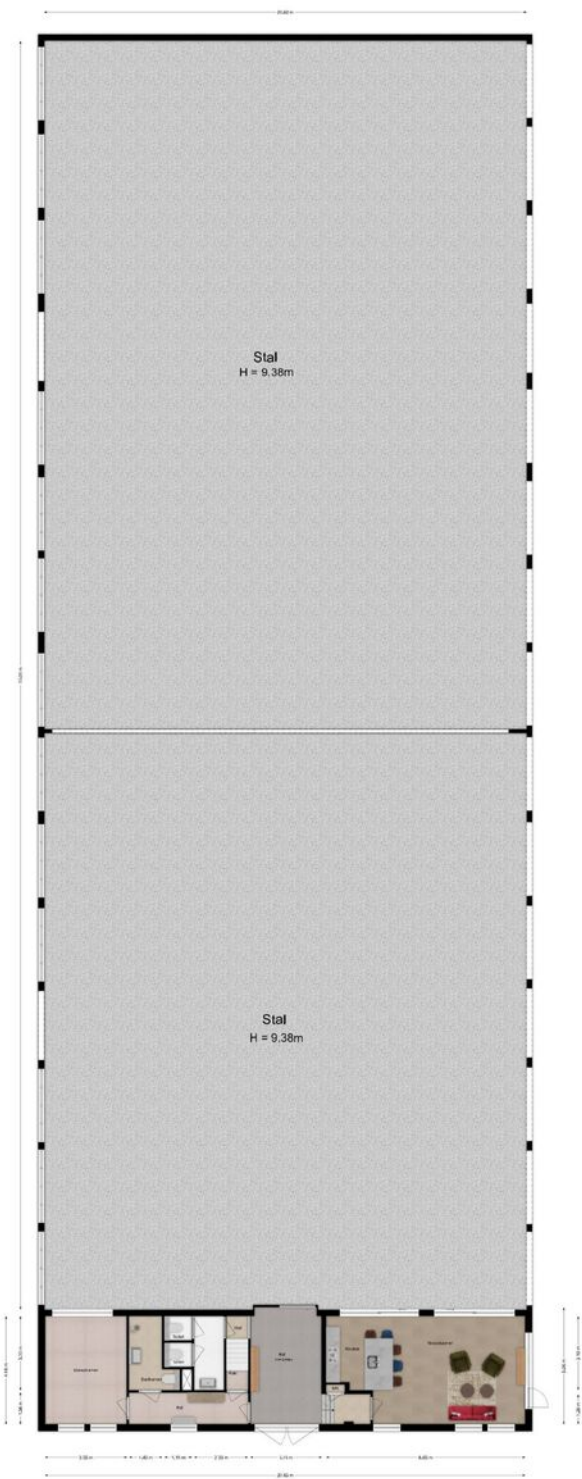
Plattegrond



Eerste verdieping 1 - 1
Vogelenzang 2A
Gemonde

Woonhuis 1e verdieping

Plattegrond



Begane grond 2
Vogelenzang 2A
Gemonde

Binnenmanege

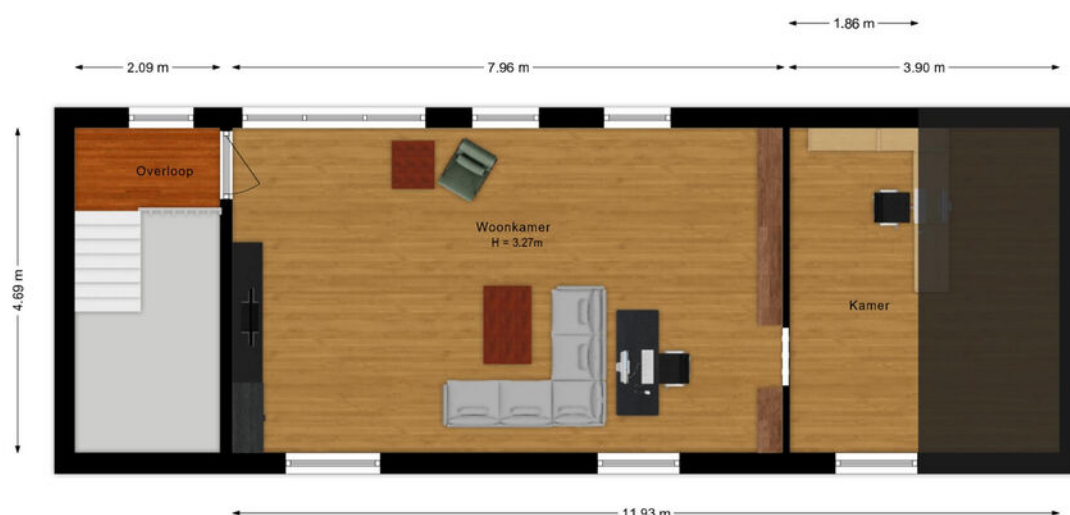
Plattegrond



Eerste verdieping 1 - 2
Vogelenzang 2A
Gemonde

Binnenmanege 1e verd.

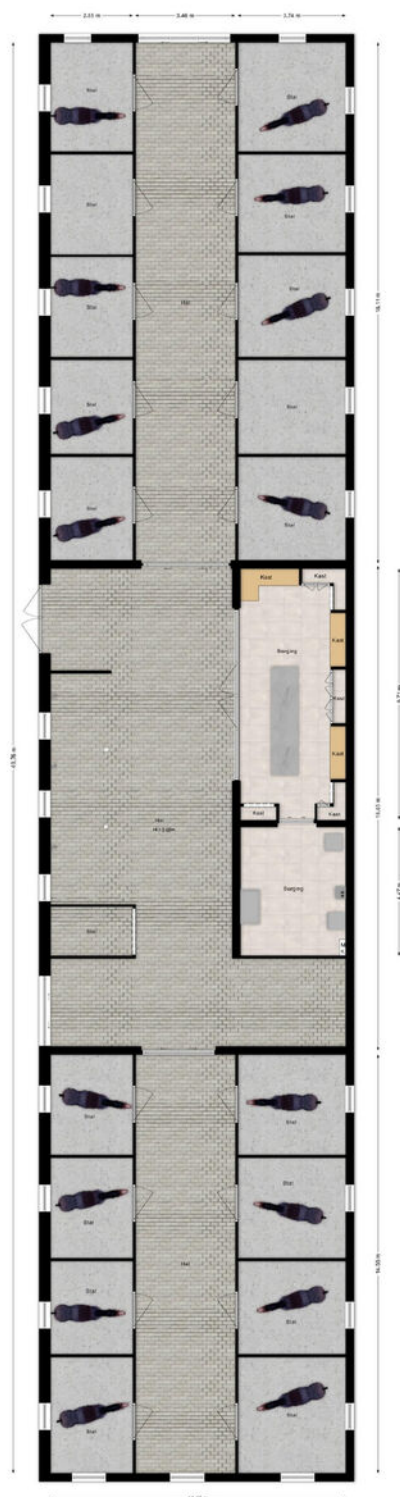
Plattegrond



Tweede verdieping 2
Vogelenzang 2A
Gemonde

Binnenmanege 2e verd.

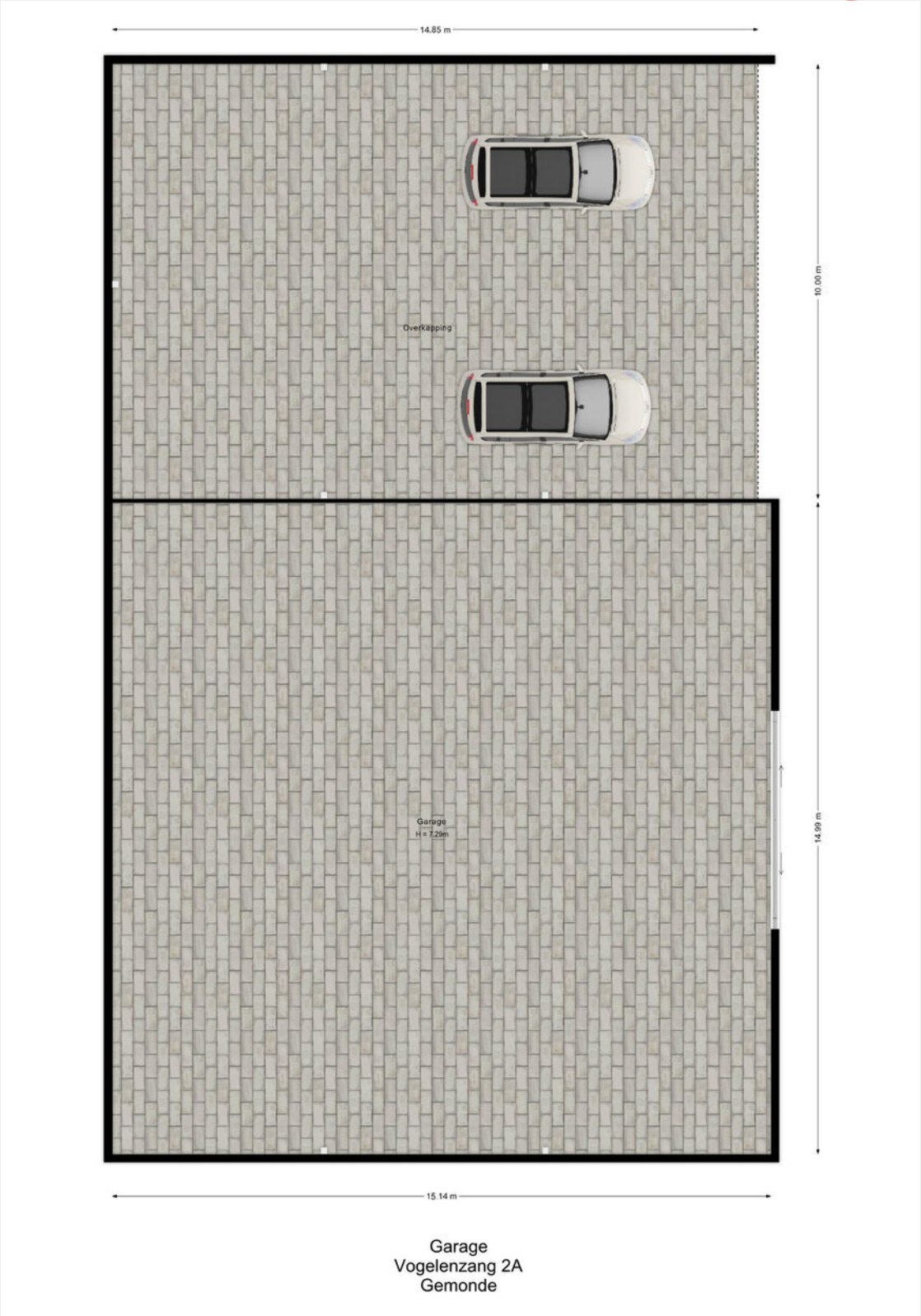
Plattegrond



Stal
Vogelenzang 2A
Gemonde

Paardenstal

Plattegrond



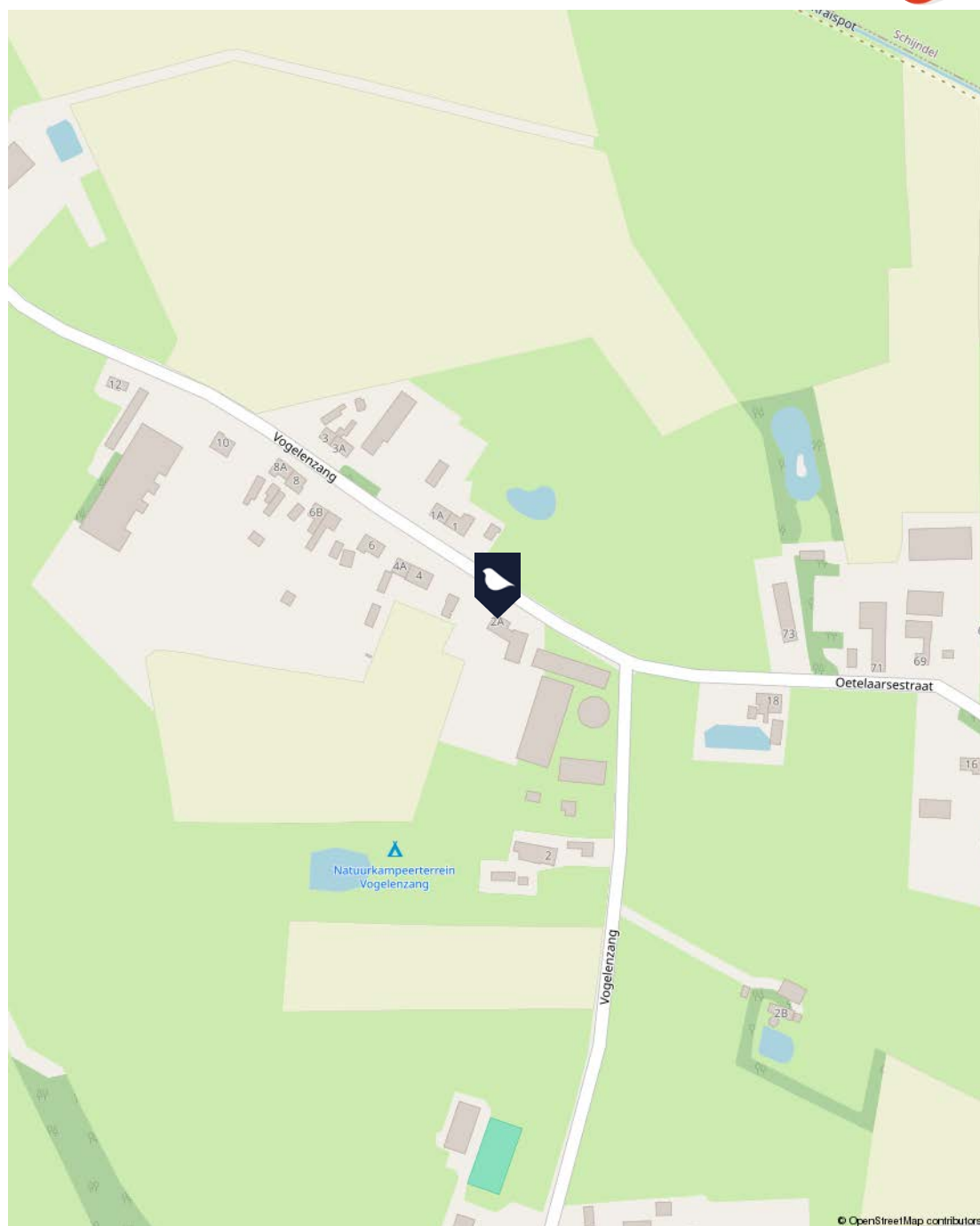
Garage

Plattegrond



Situatie

In de omgeving



De paardenhouderij is gelegen aan de rustige landelijke weg Vogelenzang in het buitengebied van Gemonde, in het hart van de Brabantse Meierij. De omgeving kenmerkt zich door rust, ruimte en een open landschappelijk karakter met uitgestrekte landerijen. Ondanks de landelijke ligging zijn steden als 's-Hertogenbosch, Boxtel en Eindhoven op korte afstand gelegen, waardoor de locatie een uitstekende balans biedt tussen privacy, ruimte en bereikbaarheid.

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze locatie?

Neem contact met ons op!



Maarten van der Vleuten MRICS REV RT RVV RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 51 24 38 30

E m.vleuten@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS



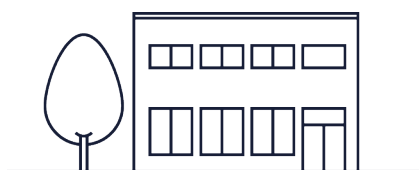
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch – Paardenhouderij aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. handel, stalling en/of africhting van paarden;
- b. wonen in een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- d. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- e. een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking is verleend;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rbv locatie', een rbv locatie;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzet- en loonbedrijf', een grondverzet- en loonbedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', een verwevingsgebied;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- n. extensief dagrecreatief medegebruik;
- o. paden, wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', een bouwvlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden is toegestaan. Buiten het bouwvlak is bebouwing niet toegestaan behoudens de afwijkingsmogelijkheden in artikel 4.4.

4.2 Bouwregels 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale hoogte bedraagt 11 meter;
- b. binnen het bouwvlak is 1 rijhal toegestaan van maximaal 1.000 m², met dien verstande dat op de locaties Vogelenzang 2a te Gemonde en Halderse Akkers 6/Theereheide 6 te Sint-Michielsgestel een rijhal van maximaal 1.200 m² respectievelijk 1.500 m², is toegestaan;
- c. de minimale afstand tot de waterlopen bedraagt 5 meter;
- d. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen.

4.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' of '2' woningen bedraagt;

- b. de maximale goothoogte van bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter en de maximale hoogte 10 meter;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan- en uitbouwen indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt of in ieder geval niet meer dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het geen woning betreft welke in het verleden gesplitst is geweest.
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter;
- e. de gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt mag maximaal 100 m² bedragen;
- f. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30 meter;
- g. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- h. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- i. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden;
- j. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg is gelijk aan de afstand welke aanwezig is op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- k. (Vrijstaande) bijgebouwen mogen uitsluitend achter de gevellijn van de aanwezige bedrijfswoning worden gesitueerd tenzij sprake is van bestaande bebouwing vóór de gevellijn. Indien er geen gevellijn is opgenomen dienen de woningen in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de bedrijfswoning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
 - 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden.
- d. de bouwhoogte (ashoogte) van windturbines en -molens mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer dan 8 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 25 m². Per bedrijf mag maximaal één hooiberg worden gerealiseerd;
- f. de bouwhoogte van een stapmolen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de doorsnede/diameter mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- g. de oppervlakte van een zonnepaneleninstallatie mag maximaal 100 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2 meter zijn en er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Per bedrijf mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- i. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- j. paardenbakken moeten worden aangelegd binnen het bouwvlak.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

4.4.1 *Het verbouwen van cultuurhistorische waardevolle objecten*

De verbouw van cultuurhistorische waardevolle objecten is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige uitwendige architectonische vormgeving en cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden aangetast;
- b. de gemeentelijke monumentencommissie wordt hierover om advies gevraagd;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.4.3 *Het vergroten van de bedrijfswoning*

De inhoud van de bestaande bedrijfswoning mag worden vergroot, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarde:

- a. het een inpandige verbouwing van een karakteristieke boerderij betreft.

4.4.4 *Het verhogen van bedrijfsgebouwen*

De bestaande goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 7 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter;
- c. aangetoond dient te worden dat het verhogen van bedrijfsgebouwen functioneel noodzakelijk is;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

4.4.5 *Verkleining afstand tot de perceelsgrenzen*

Verkleining van de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen tot minder dan 1 meter is mogelijk, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de verkleining is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- b. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.4.6 *Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2'*

Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' is toegestaan indien onder andere voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bodemverstoring ingrepen door een archeologisch deskundige.

4.4.7 *Het toestaan van ruwvoervoorzieningen aansluitend aan het bouwvlak*

Ruwvoervoorzieningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. de ruimte binnen het bouwvlak is niet aanwezig;
- c. het een oppervlakte van maximaal 0,5 ha betreft;
- d. deze 0,5 hectare uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van voorzieningen -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer (zoals vloerplaten en sleuvsilo's).

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel met uitzondering van de verkoop van streekeigen producten;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. vergraven, egaliseren, graven van sloten, dempen van sloten/poelen, rooien, omzetting van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt, verandering perceelsindeling binnen de gronden met de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied';
- f. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- g. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

4.6 Afwijking van de gebruiksregels 4.6.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning, de gronden en/of bijgebouwen gezamenlijk;
- b. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- c. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- e. horeca is niet toegestaan;
- f. het beroep of bedrijf mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- g. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- j. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- k. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

4.6.2 Nevenactiviteiten binnen bebouwingsconcentraties

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. niet aan het buitengebied gebonden bedrijven in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. agrarisch-verwante bedrijven en agrarisch-technische bedrijven, waarbij de bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking zoals loon- en grondverzetbedrijven zich uitsluitend kunnen vestigen in de bebouwingsconcentraties aan grote doorgaande wegen;
- c. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m², mits het geen handelsactiviteiten betreft;
- d. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, met dien verstande dat:
 - 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 - 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 - 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 - 4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 - 5. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 - 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;

7. de minicamping deels op de aangrenzende agrarische bestemming mag worden opgericht;
 8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping binnen het bouwvlak;
- e. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
 - f. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen met maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in het hoofdgebouw;
 - g. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
 - h. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkoopspunt tot maximaal 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
 - i. zorgfuncties en/of maatschappelijke functies tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
 - j. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een combinatie met statische opslag of een minicamping. In het geval van statische opslag is een maximale oppervlakte voor nevenactiviteiten van in totaal 1000 m² toegestaan waarvan minimaal 600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van statische opslag. Als het gaat om een minicamping is maximaal een oppervlak van 5000 m² voor nevenactiviteiten toegestaan waarvan minimaal 4600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van de minicamping.
- indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:
1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
 2. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 3. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
 4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
 5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
 6. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
 7. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

4.6.3 Nevenactiviteiten buiten bebouwingsconcentraties

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. een dierenpension (agrarisch-verwant bedrijf) en agrarisch-technische bedrijven zonder grote verkeersaantrekkende werking, tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- b. statische opslag, tot een maximale oppervlakte van 1000 m², mits het geen handelsactiviteiten betreft;
- c. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 5. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 7. de minicamping deels op de aangrenzende agrarische bestemming mag worden opgericht;
 8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping binnen het bouwvlak;
- d. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²
- e. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen met maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in het hoofdgebouw;

- f. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- g. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkoopspunt tot maximaal 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
- h. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel een huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een combinatie met statische opslag of een minicamping. In het geval van statische opslag is een maximale oppervlakte voor nevenactiviteiten van in totaal 1000 m² toegestaan waarvan minimaal 600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van statische opslag. Als het gaat om een minicamping is maximaal een oppervlak van 5000 m² voor nevenactiviteiten toegestaan waarvan minimaal 4600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van de minicamping.

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- 2. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- 3. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Parkeervoorzieningen ten behoeve van een activiteit behorend bij een aanduiding agrarisch bouwvlak dienen binnen dit agrarische bouwvlak te worden gerealiseerd;
- 4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
- 5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- 6. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
- 7. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

4.6.4 Verbrede landbouw

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, met dien verstande dat:
 - 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 - 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 - 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 - 4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 - 5. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 - 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 - 7. de minicamping deels op de aangrenzende agrarische bestemming mag worden opgericht;
 - 8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping binnen het bouwvlak;
- b. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen met maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in het hoofdgebouw;
- c. dagrecreatieve voorzieningen, zoals educatieve activiteiten tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- d. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een minicamping. In dat geval is maximaal een oppervlak van 5000 m² voor nevenactiviteiten toegestaan waarvan minimaal 4600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van de minicamping.

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- 2. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;

3. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
6. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

4.6.5 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder b voor het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning ligt binnen een agrarisch bouwvlak;
- b. De agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig. De aanwezigheid van een volwaardig bestaand bijbehorend bedrijf kan in ieder geval worden aangetoond middels een advies van de SAB;
- c. De bouwregels zoals die gelden voor de reguliere agrarische bedrijfswoning zijn van overeenkomstige toepassing
- d. De luchtkwaliteit ter plaatse van de woning dient aanvaardbaar te zijn.

4.6.6 Een andere vorm van agrarisch bedrijf

Het wijzigen van de aanduiding ten behoeve van een ander type agrarisch bedrijf is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden belemmerd;
- b. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- c. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. de verkeerstaantrekkende werking van de nieuwe bedrijfsvorm niet onevenredig toeneemt en bovendien past bij de ontsluitingssituatie ter plaatse;
- e. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.7 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor:

4.7.1 De vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een paardenhouderij

Het vergroten van het bouwvlak van een paardenhouderij is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak van de vergroting;
- b. binnen het vigerende bouwvlak dienen de bebouwingsmogelijkheden volledig benut te zijn;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 hectare;
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- h. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.7.2 De omschakeling van Agrarisch – Paardenhouderij naar grondgebonden agrarisch bedrijf

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij in een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de noodzaak van de omschakeling dient middels een ondernemingsplan te worden aangetoond;
- c. er zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voordoen;
- d. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit;

- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- h. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.7.3 *Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij in de bestemming Recreatie*

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak in de bestemming Recreatie is toegestaan, voor de volgende recreatieve voorzieningen:

1. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
2. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkoop punt tot maximaal 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
3. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische bebouwing gehandhaafd dienen te blijven;
- b. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. aangetoond dient te worden dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- d. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- e. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- g. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- i. buitenopslag niet is toegestaan;
- j. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- k. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- l. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- m. de ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden in de Verordening ruimte 2014 omtrent de vestiging van niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel dan wel het gemengd landelijk gebied of soortgelijke randvoorwaarden in een opvolgende provinciale verordening;
- n. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.7.4 *Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij in de bestemming Wonen*

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak en bedrijfswoning in de bestemming Wonen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- d. de wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- g. ingeval de bedrijfswoning cultuurhistorisch waardevol is, dient minimaal 400 m³ te worden ingezet voor wonen;

- h. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
- i. de woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing';
- j. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;
- k. er geen sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- l. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- m. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- n. alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden;
- o. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.7.5 *Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij in de bestemming Wonen en boerderijsplitsing*

Het wijzigen van de bestemming in de bestemming Wonen en de woning te splitsen in twee wooneenheden is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- b. het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;
- c. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- d. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- e. splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. door de komst van de nieuwe woningen mag geen milieuhygiënische belemmeringen optreden;
- g. de voormalige bedrijfsgebouwen dienen eerst te worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 100 m² alvorens tot splitsing mag worden overgegaan;
- h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² worden verhoogd mits de (bedrijfs)bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. De verhoging bedraagt 50 procent van het te slopen surplus aan bebouwing. Het maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen mag na afbraak niet meer bedragen dan 200 m²;
 - 2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
 - 3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt.
- i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
- j. de inhoud van de karakteristieke boerderij mag niet worden vergroot;
- k. de inhoud van de karakteristieke boerderij moet vóór de splitsing ten minste 900 m³ bedragen;
- l. de inhoud van de woningen bedraagt na splitsing ten minste 400 m³ per woning;
- m. de inhoud van de gesplitste woningen mag niet worden vergroot;
- n. aan iedere woning wordt een apart bouwvlak toegekend;
- o. er geen sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- p. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- q. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- r. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- s. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 4

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

31.2 Bouwregels *31.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:*

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. de gebouwen zoals bedoeld in 23.2.1 sub f en het zwembad zoals bedoeld in 23.2.1 sub g;
- e. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter of;
- f. bouwen binnen het bouwvlak.

31.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 31.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden *31.4.1 Verbod*

Ingeval het gaat om ingrepen:

- buiten het bouwvlak die groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter;
- ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van onherroepelijke archeologische resten of;
- als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument;

dan is het verboden op of in de gronden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag het volgende werk en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- d. verharding oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 2, getoetst;
2. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;

3. door middel van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

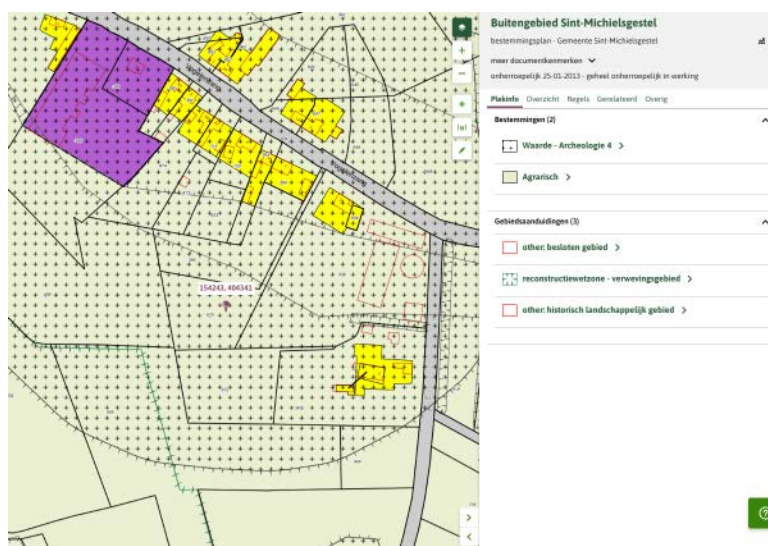
31.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 31.4.1 is niet van toepassing op een werk of werkzaamheden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer';
- b. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



Bijlage: Bestemmingsplan



artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. agrarisch gebruik;
- c. een grondgebonden bedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – niet grondgebonden', een niet grondgebonden bedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'landgoed', het behoud en herstel van de waarden en de instandhouding van onverharde wegen en lanenstelsels bij een landgoed;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stratenmakersbedrijf', een stratenmakersbedrijf tot 250 m²;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf', een aannemersbedrijf;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing', voormalige agrarische bebouwing;
- m. wonen in een bedrijfswoning;
- n. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- o. een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing', het behoud, herstel en ontwikkeling van de groenelementen, in het bijzonder voor de op de verbeelding aangeduide landschappelijke inpassing';
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv locatie', een rbv locatie;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van kwetsbare soorten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van kwetsbare soorten;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'open gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide open gebied;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'waterbergingsgebied in te richten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide waterbergingsgebied in te richten;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied', een landbouwontwikkelingsgebied;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', een verwevingsgebied;

- aa. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - catering', een cateringbedrijf;
- ab. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw', een bedrijfsverzamelgebouw;
- ac. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- ad. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- ae. het bewerken van ter plaatse geproduceerde producten;
- af. verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot maximaal 100 m²;
- ag. de instandhouding van de in bijlage 1 van de planregels beschreven cultuurhistorische en architectonische waarden van de als 'cultuurhistorisch waardevol object' aangeduide bouwwerken;
- ah. agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- ai. extensief dagrecreatief medegebruik;
- aj. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- ak. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale hoogte bedraagt 11 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' welke gelegen is binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is de bebouwing toegestaan zoals deze aanwezig was op 1 oktober 2010;
- c. het aantal bouwlagen voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij mag niet meer bedragen dan 1;
- d. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- e. de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend achter de gevellijn van de aanwezige bedrijfswoning worden gesitueerd;
- f. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- g. binnen het bouwvlak mogen kassen als overige teeltondersteunende kassen worden gebouwd tot een maximum van 5000 m², met een maximale hoogte van 5 meter.

3.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' of '2' woningen bedraagt;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter en de maximale hoogte 10 meter;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan-en uitbouwen of in ieder geval niet

- meer dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het geen woning betreft welke in het verleden gesplitst is geweest.
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter;
 - e. het gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen;
 - f. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30 meter;
 - g. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
 - h. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
 - i. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden;
 - j. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg is gelijk aan de afstand welke aanwezig is op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - k. bedrijfswoningen en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden. Indien er geen gevellijn is opgenomen dienen de woningen in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- c. bij de bedrijfswoning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
 - 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- d. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden.
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- f. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- g. sleufsilo's, mestsilo's en (folie)mestbassins, paardenbakken, containervelden, waterbassins en kadaverplaatsen moeten worden aangelegd binnen het bouwvlak;
- h. de maximale hoogte van lage teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter bedraagt 1,5 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

3.4.1 Het verbouwen van cultuurhistorische waardevolle objecten

De verbouw van cultuurhistorische waardevolle objecten is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige uitwendige architectonische vormgeving en cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden aangetast;
- b. de gemeentelijke monumentencommissie wordt hierover om advies gevraagd;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.2 Het plaatsen van een mestvergistingsinstallatie

Het plaatsen van een mestvergistingsinstallatie binnen het bouwvlak is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van de silo's ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie mag maximaal 10 meter bedragen en de doorsnede maximaal 25 meter;
- b. de maximale capaciteit van de vergistingsinstallatie ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting bedraagt 25.000 m³;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

3.4.3 Het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen niet langer dan 6 maanden ter plaatse aanwezig zijn;
- b. deze voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. deze voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van hagelnetten waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- e. er geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden vereist is;
- f. ingeval er sprake is van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, geldt een maximum van 4 hectare;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.4 Schuilgelegenheden voor dieren

Het oprichten van schuilgelegenheden voor dieren buiten het bouwvlak is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de schuilgelegenheid mag uitsluitend binnen een bebouwingsconcentratie worden opgericht;
- b. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- c. de oppervlakte van een veldkavel dient ten minste 1 hectare te bedragen;

- d. de afstand tot de waterlopen dient minimaal 4 meter te bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- f. de maximale oppervlakte bedraagt 12 m²;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.5 Het vergroten van de bedrijfswoning

De inhoud van het woongedeelte van de bestaande bedrijfswoning mag worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- b. het een in pandige verbouwing van een karakteristieke boerderij betreft;
- c. de inhoud van een karakteristieke boerderij mag niet worden vergroot;
- d. de maximale goothoogte van de woning 6 meter bedraagt en de maximale hoogte 10 meter;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.6 Het verhogen van bedrijfsgebouwen

De bestaande goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 7 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter;
- c. aangetoond dient te worden dat het verhogen van bedrijfsgebouwen functioneel noodzakelijk is;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

3.4.7 De aanleg van een paardenbak

De aanleg van een paardenbak buiten het bouwvlak is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient te worden aangetoond dat de paardenbak niet binnen het agrarische bouwvlak of een ander bouwvlak uit een andere bestemming kan worden gesitueerd;
- b. de paardenbak dient binnen een zone van 30 meter tot de grens van een agrarisch bouwvlak of van een bouwvlak van een andere aangrenzende bestemming te worden gesitueerd;
- c. het mag uitsluitend een onoverdekte paardenbak betreffen;
- d. de oppervlakte dient maximaal 800 m² te bedragen;
- e. per locatie is slechts 1 paardenbak toegestaan;
- f. het een hobbymatige activiteit betreft;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- h. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- i. op de locatie mogen geen voorzieningen dan wel bouwwerken worden opgericht anders dan een open afrastering van de paardenbak tot een hoogte van maximaal 1,5 meter;
- j. de minimale afstand van de paardenbak tot de as van de weg dient 20 meter te bedragen;

- k. de minimale afstand van de paardenbak tot de woningen van derden dient 20 meter te bedragen;
- l. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- m. de paardenbak dient getoetst te worden door de Welstand;
- n. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.8 Verkleining afstand tot de perceelsgrenzen

Verkleining van de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen tot minder dan 1 meter is mogelijk, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de verkleining is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- b. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.9 Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2'

Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' is toegestaan indien voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijkens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel met uitzondering de streekeigen producten;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- e. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- f. aanleggen van tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen binnen de gronden met de aanduiding 'beekdal';
- g. vergraven, egaliseren, graven van sloten, dempen van sloten/poelen, rooien, omzetting van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt, verandering perceelsindeling binnen de gronden met de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied';
- h. aanleggen van tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen binnen gronden met de aanduiding 'leefgebied kwetsbare soorten'.

3.6 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

3.6.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning en/of bijgebouwen
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. hierdoor geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
- d. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- e. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. het beroep of bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan
- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

3.6.2 Nevenactiviteiten binnen bebouwingsconcentraties

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. niet aan het buitengebied gebonden bedrijven in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- b. agrarisch-verwante bedrijven en agrarisch-technische bedrijven, waarbij de bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking zoals loon- en grondverzetbedrijven zich uitsluitend kunnen vestigen in de bebouwingsconcentraties aan grote doorgaande wegen;
- c. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m², mits het geen handelsactiviteiten betreft;
- d. verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak met een andere bestemming met eenvoudige voorzieningen op het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 3. een standplaats heeft een minimale oppervlakte van 230 m²;
 4. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 5. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 6. er een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
 7. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;
- e. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- f. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen met maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen;
- g. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen tot een maximale oppervlakte van 400 m²;

- h. horeca ten dienste van recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m²;
- i. zorgfuncties en/of maatschappelijke functies tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- j. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een combinatie met statische opslag of een minicamping. In die gevallen is een maximale oppervlakte van 1000 m² respectievelijk 5000 m² toegestaan.

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
- 2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- 3. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
- 4. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- 5. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
- 6. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- 7. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
- 8. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

3.6.3 Nevenactiviteiten buiten bebouwingsconcentraties

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. agrarisch-technische bedrijven zonder grote verkeersaantrekkende werking, tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- b. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m², mits het geen handelsactiviteiten betreft;
- c. verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak met een andere bestemming met eenvoudige voorzieningen op het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 - 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 - 3. een standplaats heeft een minimale oppervlakte van 230 m²;
 - 4. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 - 5. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 - 6. er een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
 - 7. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;
- d. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²
- e. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen met maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen;
- f. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- g. horeca ten dienste van recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m²;
- h. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een

combinatie met statische opslag of een minicamping. In die gevallen is een maximale oppervlakte van 1000 m² respectievelijk 5000 m² toegestaan. indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
3. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
4. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
5. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
6. het geen gronden betreft die gelegen zijn binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied;
7. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
8. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
9. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

3.6.4 Verbrede landbouw

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan een agrarisch bouwvlak met eenvoudige voorzieningen op het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 3. een standplaats heeft een minimale oppervlakte van 230 m²;
 4. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 5. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 6. er een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
 7. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;
- b. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen met maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen;
- c. dagrecreatieve voorzieningen, zoals boerengolf en/of educatieve activiteiten tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- d. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een minicamping. In dat geval is een maximale oppervlakte van 5000 m² toegestaan.

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
2. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
5. het geen gronden betreft die gelegen zijn binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied;
6. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;

7. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

3.6.5 Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten. Dit dient te allen tijde door de ondernemer te kunnen worden aangetoond middels het bijhouden van een nachtregistratie;
- c. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt. In uitzonderlijke gevallen kan de periode worden verlengd tot maximaal 8 maanden. Het opstellen van een bedrijfsplan is dan noodzakelijk. Daarnaast dient in deze gevallen de Stichting Advisering Buitengebied (SAB) om advies te worden gevraagd;
- d. de huisvesting kan plaatsvinden in een bestaand, een uit te breiden dan wel een nieuw op te richten bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan 10-15 m² per persoon;
- e. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- f. het maximaal aantal personen dat gehuisvest wordt niet meer dan 20 bedraagt;
- g. de afwijking kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting ontbreken;
- h. het agrarische bedrijf dient de hoofdfunctie te blijven. De huisvesting van seizoensarbeiders dient gekoppeld te zijn aan een nog in werking zijnd agrarisch bedrijf. Bij beëindiging van de agrarische functie is het huisvesten van seizoenarbeiders niet meer toegestaan;
- i. de huisvesting dient vooraf te worden getoetst op de algemene criteria, zoals (externe) veiligheid, hygiëne, lucht, bodem, riolering, water, verkeer, geluid, natuur en landschap en milieuzonering;
- j. er dient voorzien te worden in voldoende adequate parkeerplaatsen binnen het bouwvlak, waarbij dient te worden uitgegaan van 1 parkeerplaats per bed;
- k. burgemeester en wethouders trekken de afwijking in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is, dan wel onvoldoende inspanningen geleverd zijn om in meer structurele vormen van huisvesting te voorzien;
- l. dit niet plaatsvindt binnen het op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied'.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

- a. voor werken en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub 3.7.1 t/m 3.7.12, met dien verstande dat voor werken en/of werkzaamheden binnen het bouwvlak of het verhard van minder dan 100 m² buiten het bouwvlak geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig is;
 - b. voor tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
- indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 2, getoetst;

3. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het werken en/of werkzaamheden betreft binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

3.7.1 Historisch landschappelijk gebied

- afgraven, ophogen;
- indrijven;
- onderbemalen;
- aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m²;
- aanleg tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen.

3.7.2 Archeologische verwachtingswaarde 2

- ingrepen die groter of gelijk zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld;
- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, graven sloten;
- leidingen leggen, verharderen oppervlakte van meer dan 100 m²;
- aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

3.7.3 Leefgebied van dassen

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
- draineren, onderbemalen, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- aanleg tijdelijke en/of teeltondersteunende voorzieningen.

3.7.4 Leefgebied van kwetsbare soorten

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, planten, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

3.7.5 Beschermingsgebied natte natuurparel

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

3.7.6 Waterbergingsgebied in te richten

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen, veranderen perceelsindeling;
- aanleg tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen.

3.7.7 Besloten gebied

- afgraven, egaliseren;
- rooien, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en /of sierteelt;
- aanleg tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen.

3.7.8 Open gebied

- ophogen;
- planten, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- aanleg tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen.

3.7.9 landschapselementen

- rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verhardten oppervlakte van meer dan 100 m², veranderen perceelsindeling;
- aanleg tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen.

3.7.10 Landgoed

- rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verhardten oppervlakte van meer dan 100 m², veranderen perceelsindeling;
- aanleg tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen.

3.8 Sloopvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de panden met cultuurhistorische waarden.

3.9 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor:

3.9.1 Het oprichten van een bedrijfswoning

Het oprichten van een eerste of tweede bedrijfswoning is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. het bedrijf is zonder een eerste agrarische bedrijfswoning redelijkerwijs ook op langere termijn niet te exploiteren;
- c. het oprichten van een tweede bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan wanneer sprake is van twee bedrijfshoofden of bedrijfsleiders;
- d. de noodzaak van de bedrijfswoning moet vanuit een doelmatige bedrijfsvoering in verband met toezicht aanwezig zijn;
- e. het agrarisch bedrijf heeft een redelijk zicht op een duurzame voortzetting;
- f. de situering van de bedrijfswoning zal een duidelijke relatie moeten hebben met het agrarisch bedrijf;
- g. de nieuwe bedrijfswoning dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn in relatie tot geurhinder van andere agrarische bedrijven;
- h. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- i. er mag geen sprake zijn van onevenredige of verdergaande belemmeringen voor het huidige functioneren en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van andere agrarische bedrijven;
- j. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak van de bedrijfswoning;
- k. de bouwregels voor de bedrijfswoning zijn van overeenkomstige toepassing;
- l. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- m. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.2 Het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- d. binnen het bouwvlak dient een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen' te worden opgenomen waarmee wordt aangegeven welk gedeelte gebruikt zal worden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- e. de maximale grootte van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen' bedraagt 4 hectare;
- f. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- g. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.3 Vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Het veranderen en/of vergroten van het bouwvlak van agrarische bedrijven voor permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- d. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- e. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- f. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- g. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. binnen het bouwvlak dient een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen' te worden opgenomen waarmee wordt aangegeven welk gedeelte gebruikt zal worden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- j. de maximale grootte van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen' bedraagt 4 hectare;
- k. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.4 De vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Het veranderen van het bouwvlak van een grondgebonden bedrijfs is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.5 De vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Het vergroten van het bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. binnen het vigerende bouwvlak dienen de bebouwingsmogelijkheden volledig benut te zijn;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot 2,5 hectare, mits de duurzaamheid van het bedrijf kan worden aangetoond conform de in bijlage 5 opgenomen eisen;
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.6 De omschakeling naar een intensieve veehouderij

Het omschakelen naar een intensieve veehouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het gronden betreft die gelegen zijn binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel aangetoond wordt dat sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- b. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak. Voor intensieve veehouderijen geldt dat daarvan 10% binnen het bouwvlak opgericht dient te worden;
- c. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';

- d. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. het bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- f. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- g. de noodzaak van de omschakeling dient middels een ondernemingsplan te worden aangetoond;
- h. de omschakeling dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- i. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- j. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.7 De vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij

Het veranderen van het bouwvlak voor een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij, is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de uitbreiding milieuhygiënisch dient aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.8 De vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij

Het vergroten van het bouwvlak voor een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij, is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. binnen het vigerende bouwvlak dienen de bebouwingsmogelijkheden volledig benut te zijn;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 hectare;
- d. de gronden mogen niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone- landbouwontwikkelingsgebied';
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.9 De vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Het veranderen van het bouwvlak voor een intensieve veehouderij, is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- e. het bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- f. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak. Voor intensieve veehouderijen geldt dat daarvan 10% binnen het bouwvlak opgericht dient te worden;
- h. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- i. de verandering dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- j. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- k. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.10 De vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Het vergroten van het bouwvlak voor een intensieve veehouderij, is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden::

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. binnen het vigerende bouwvlak dienen de bebouwingsmogelijkheden volledig benut te zijn;
- c. de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' of op een niet-duurzame locatie binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- d. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – landbouwon ontwikkelingsgebied' of maximaal 1,5 hectare binnen een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak. Voor intensieve veehouderijen geldt dat daarvan 10% binnen het bouwvlak opgericht dient te worden;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.11 De vergroting bouwvlak ten behoeve van dierwelzijn bij een intensieve veehouderij

Het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van dierwelzijn bij een intensieve veehouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak tot uitbreiding is rechtstreeks te herleiden tot het motief van dierenwelzijn;
- b. binnen het vigerende bouwvlak dienen de bebouwingsmogelijkheden volledig benut te zijn;
- c. het aantal dierplaatsen mag niet wordt vergroot;
- d. huisvesting van de dieren elders binnen gebouwen of uitbreiding van gebouwen binnen het bouwvlak redelijkerwijs niet mogelijk is gebleken.
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak. Voor intensieve veehouderijen geldt dat daarvan 10% binnen het bouwvlak opgericht dient te worden;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. ~~de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone — landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone — verwevingsgebied';~~
- j. ~~de aanvraag is voor 1 januari 2013 ingediend;~~
- k. aangetoond is dat de bouwvlakken op 20 maart 2010 helemaal benut waren en een omvang van meer dan 1,5 hectare hadden;
- l. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.12 De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar Agrarisch – Paardenhouderij

Het omschakelen van een agrarisch bedrijf in de bestemming Agrarisch – Paardenhouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik dient zich te beperken tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Bij gebleken noodzaak kan de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 hectare;
- b. paardenbakken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- d. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- e. maximaal 1 rijhal met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² is toegestaan;
- f. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- g. de omschakeling dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
- j. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.13 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Recreatie

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met een bouwvlak in de bestemming Recreatie is toegestaan, voor de volgende recreatieve voorzieningen:

- 1. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- 2. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m²;

3. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overvloedige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische bebouwing gehandhaafd dienen te blijven;
- b. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. aangetoond dient te worden dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- d. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- e. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- g. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- i. buitenopslag niet is toegestaan;
- j. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- k. de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied';
- l. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.14 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van de bestemming Wonen

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van de bestemming Wonen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak na wijziging mag niet meer bedragen dan 1500 m²;
- b. het is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het oprichten van bijgebouwen tot een maximum zoals opgenomen in artikel 23;
- c. er dient te worden aangetoond dat de bijgebouwen binnen het bouwvlak niet goed kunnen worden gesitueerd;
- d. ter plaatse waar een gekoppeld bouwvlak is toegestaan mag het bouwvlak niet worden vergroot op het gekoppelde bouwvlak waar alleen bijgebouwen aanwezig zijn;
- e. het stuk dat bij het bouwvlak wordt betrokken dient direct grenzen aan het bouwvlak en in eigendom zijn van de initiatiefnemer;
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.15 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch ten behoeve van de verplaatsing van het bouwvlak van de bestemming Wonen

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak ten behoeve van de verplaatsing van het bouwvlak van de bestemming Wonen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de verandering noodzakelijk is vanuit verkeerskundig, danwel akoestisch danwel stedenbouwkundig oogpunt;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden gelijk danwel verbeterd worden;
- d. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

3.9.16 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met een bouwvlak en bedrijfswoning in de bestemming Wonen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- d. de wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- g. ingeval de bedrijfswoning cultuurhistorisch waardevol is, dient minimaal 400 m³ te worden ingezet voor wonen;
- h. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
- i. de woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing';
- j. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;
- k. de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – landbouwon ontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- l. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.17 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak van de bestemming Wonen

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak van de bestemming Wonen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de verandering noodzakelijk is vanuit verkeerskundig, danwel akoestisch danwel stedenbouwkundig oogpunt;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden gelijk danwel verbeterd worden;
- d. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

3.9.18 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen en boerderijsplitsing

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met een bouwvlak en bedrijfswoning in de bestemming Wonen en het splitsen in twee wooneenheden is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- b. het een karakteristieke boerderij betreft;
- c. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- d. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- e. splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. door de komst van de nieuwe woningen mag geen milieuhygiënische belemmeringen optreden;
- g. de voormalige bedrijfsgebouwen dienen eerst te worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 100 m² alvorens

- tot splitsing mag worden overgegaan;
- h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² worden verhoogd mits de (bedrijfs)bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. De verhoging bedraagt 50 procent van het te slopen surplus aan bebouwing. Het maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen mag na afbraak niet meer bedragen dan 200 m²;
 - 2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
 - 3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt.
 - i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
 - j. de inhoud van de karakteristieke boerderij mag niet worden vergroot;
 - k. de inhoud van de karakteristieke boerderij moet vóór de splitsing ten minste 900 m³ bedragen;
 - l. de inhoud van de woningen bedraagt na splitsing ten minste 400 m³ per woning;
 - m. de inhoud van de gesplitste woningen mag niet worden vergroot;
 - n. aan iedere woning wordt een apart bouwvlak toegekend;
 - o. de gronden mogen niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel op een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
 - p. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - q. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.19 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Bedrijf buiten bebouwingsconcentratie

De gronden met een agrarisch bouwvlak buiten de bebouwingsconcentraties kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', ten behoeve van:

- 1. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m² binnen de bestaande bebouwing. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
 - 2. agrarisch-technische bedrijven, zonder grote verkeersaantrekkende werking, tot een maximale oppervlakte van 400 m² binnen de bestaande bebouwing.
- indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
- a. middels een (bedrijfs)plan wordt aangetoond dat de activiteit binnen de bestaande bebouwing zal plaatsvinden;
 - b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan (overtollige bebouwing), moeten worden gesloopt;
 - c. de overgebleven voormalige agrarische bedrijfsgebouwen krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing', voor welke geldt dat de bestaande oppervlakte niet mag worden vergroot;
 - d. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
 - e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
 - f. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
 - g. aangetoond dient te worden dat de weg de verkeersafwikkeling voldoende op kan vangen;
 - h. de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3

- indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- i. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
 - j. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
 - k. het geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv-locatie' betreft;
 - l. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
 - m. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
 - n. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
 - o. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - p. er is geen sprake van buitenopslag;
 - q. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.20 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Bedrijf binnen bebouwingsconcentratie

De gronden met een agrarisch bouwvlak binnen de aanduiding bebouwingsconcentratie kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', ten behoeve van de in bijlage 6 genoemde bedrijven dan wel bedrijfsmatige activiteiten indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. middels een (bedrijfs)plan wordt aangetoond dat de activiteit binnen de bestaande bebouwing zal plaatsvinden;
- b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan (overtollige bebouwing), moeten worden gesloopt;
- c. de overgebleven voormalige agrarische bedrijfsgebouwen krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing', voor welke geldt dat de bestaande oppervlakte niet mag worden vergroot;
- d. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- f. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
- g. aangetoond dient te worden dat de weg de verkeersafwikkeling voldoende op kan vangen;
- h. de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- i. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- j. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- k. het geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv-locatie' betreft;
- l. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- m. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
- n. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- o. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- p. er is geen sprake van buitenopslag;
- q. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.9.21 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Sport met de aanduiding 'manege'

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Sport ten behoeve van een manege is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- b. het bouwvlak binnen de aangeduide bebouwingsconcentraties aan grote doorgaande wegen is gelegen;
- c. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- d. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
- g. nieuwe bebouwing is niet toegestaan, behoudens de oprichting van 1 rijhal met een maximale oppervlakte van 1200 m²;
- h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

artikel 31 Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

31.2 Bouwregels

31.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. de gebouwen zoals bedoeld in 23.2.1 sub f en het zwembad zoals bedoeld in 23.2.1 sub g;
- e. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- f. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van onherroepelijke archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument, niet zijnde het object ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen nieuw Herlaer'.

31.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 31.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

31.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat

om ingrepen buiten het bouwvlak en/of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van onherroepelijke archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument en/of ingrepen die gelijk of groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- d. verhardten oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

31.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **31.4.1** is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer'.

31.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **31.4.2** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.