



Kuijerdamseweg 9 te Noordwelle

Vraagprijs op aanvraag, kosten koper

Introductie

De Westelijke Land- en Tuinbouw Makelaars (WLTm)) heten u welkom aan de kust van Schouwen op hofstede "Adriana Hoeve", Kuijerdamseweg 9 te Noordwelle.

Deze karaktervolle boerderij biedt voldoende ontwikkelingskansen op een schitterende plek. De ligging is nabij de bebouwde kom van kustplaats Ellemeet, gelegen tussen Renesse en Scharendijke, op circa 2 km afstand van het strand.

Het betreft een authentieke agrarische bedrijfslocatie bestaande uit een ruime klassieke vrijstaande woning, met ruime tuin rondom, een vrijstaande traditionele landbouwschuur op een ruim boerenerf met aan de achterzijde een stalen damwandloods. Achter en naast de bedrijfslocatie ligt een perceel zeer goede landbouwgrond. Er is zoet water aanwezig in de ondergrond van dit perceel.

De beleving van deze locatie is ruim: maar liefst 4.87.78 hectare (= 48.778 m²).



De gemeente Schouwen-Duiveland heeft een positieve grondhouding getoond voor het omzetten naar de bestemming wonen (principeverzoek).

Tevens zijn onder voorwaarden mogelijkheden voor nieuwe economische dragers, zoals een minicamping met 25 plaatsen (waarvan 5 vast) of realisatie van max. 10 appartementen in bijvoorbeeld de traditionele landbouwschuur of op de plaats van de voormalige wagenschuur. of op de plaats van de voormalige wagenschuur. Realisatie van een extra woning met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling is ook denkbaar.

Hiervoor hebben in 2024 al gesprekken met de gemeente plaatsgevonden ten einde de (her-) ontwikkelingsmogelijkheden op dit bedrijf in kaart te brengen. Een koper dient een passend plan bespreekbaar te maken bij de gemeente.

Kortom: deze locatie biedt mogelijkheden voor ondernemers en/of liefhebbers van rust en ruimte.



Omschrijving

Vrijstaande klassieke woning

De woning is omstreeks 1914 degelijk en traditioneel opgetrokken uit steensmuren van rode metselbaksteen met gele Limburgse strengperssteen ter decoratie in de raambogen. De woning is, behoudens een voorzetwand, niet voorzien van spouw- of muurisolatie. De woning is rondom voorzien van houten kozijnen welke grotendeels voorzien zijn van dubbel glas. De woning is grotendeels voorzien van houten vloeren en zachtboard of gipsen afwerking.

Het samengestelde dak is opgetrokken uit grenenhouten gebinten, met houten delen onderschoten en voorzien van geglazuurde Tuile-du-Nord gebakken pannen. De woning is ruim met een inhoud van circa 882 m³ en een woonoppervlakte van circa 206 m². De onderhoudstoestand van de woning is goed echter is de woning gedateerd. In de woning is veel lichtval door de vele vensters.

De ruime tuin is nagenoeg rondom gelegen, met aansluitend aan de achterzijde een grote groentetuin.



Indeling begane grond:

- centrale hal met opgaande trap.
- dubbele woonkamer en-suite, met glazen schuifdeuren en voorzethaard (voorkamer) en marmeren open haard (achterkamer),
- toilet v.v. hangtoilet en fontein
- slaapkamer
- woonkeuken v.v. een eenvoudig keukenblok met dubbele spoelbak alsmede een inbouwoven. Vanuit de woonkeuken is toegang tot de kelder (circa 3,5 m x 1,40m),
- bijkeuken, tevens achterentree

Indeling eerste verdieping:

- overloop met trap naar de zolder
- drie slaapkamers en voormalig tasluik (nu regulier kozijn)
- badkamer met bad, douchecabine, toilet en vaste wastafel



Traditionele landbouwschuur

De traditionele landbouwschuur is gebouwd in ± 1918 en heeft een oppervlakte van circa 640 m² (afmeting circa 40 m x 16 m).

De stenen schuur is enkele jaren na de woning opgetrokken en bestaat uit houten gebint-constructie (Grenen}, gezet in een verbeterd Hollands spantconstructie en voorzien van houten gordingen. Het dak is rietgelaterd en gedekt met Oudhollandse pannen.

De gevels bestaan in steensverband gezet baksteenmetselwerk voorzien van een rollaag. De schuur is voorzien van diverse soorten vloerverharding zoals beton en waalstenen. De schuur is deels overzolder en bereikbaar via diverse mendeuren en loopdeuren.

De schuur dient opgeknapt te worden.





Stalen damwandloods

De damwandloods is gebouwd in ± 2001 en heeft een oppervlakte van circa 300 m² (afmeting circa 25 m x 12 m).

De damwandloods is opgetrokken uit een staalconstructie op betonnen boeren (mogelijk een ringfundering). De loods is tevens voorzien van stalen spanten en gordingen. De schuur is aan de binnenzijde geïsoleerd (PUR) en voorzien van drukvaste wanden voor aardappelbewaring. De wanden zijn bedekt met stalen damwandprofielplaten. De vloer is voorzien van een klinkerverharding.

De loods is toegankelijk via een handbediende overheaddeur aan de voorzijde en via een loopdeur aan de zijkant. De loods heeft een eigen stroomvoorziening (3x40 Amp).

De goothoogte bedraagt circa 4 meter. De nokhoogte bedraagt circa 6,75 meter.



Voormalige wagenshuur

Deze wagenshuur was gebouwd in ± 1933 en had een oppervlakte van circa 300 m^2 (afmeting circa $20 \text{ m} \times 12 \text{ m}$). Er is een vergunning aanwezig voor het herbouwen van een loods met dezelfde afmetingen. De gemeente heeft een positieve houding voor het omzetten van deze ruimte naar een andere bestemming.

Hieronder ziet u de situatie van voor februari 2022.



Erfverharding

De erfverharding (ca. 2.200 m^2) bestaat voor de schuur uit asfalt, gebakken klinkertjes nabij de woning en beton(platen)verharding op het achtererf.

Voormalig authentiek varkenshok

Direct achter de traditionele schuur bevindt zich nog een klein varkenshok dat gebruikt wordt als speelhuisje.

Huiskavel (circa 43.87.78 ha)

De huiskavel is direct achter en naast het bedrijf gelegen en vormt met het erf een nagenoeg rechthoekig perceel. De ontsluiting is via het erf naar de Kuijerdamseweg en er zijn geen sloten rondom aanwezig.

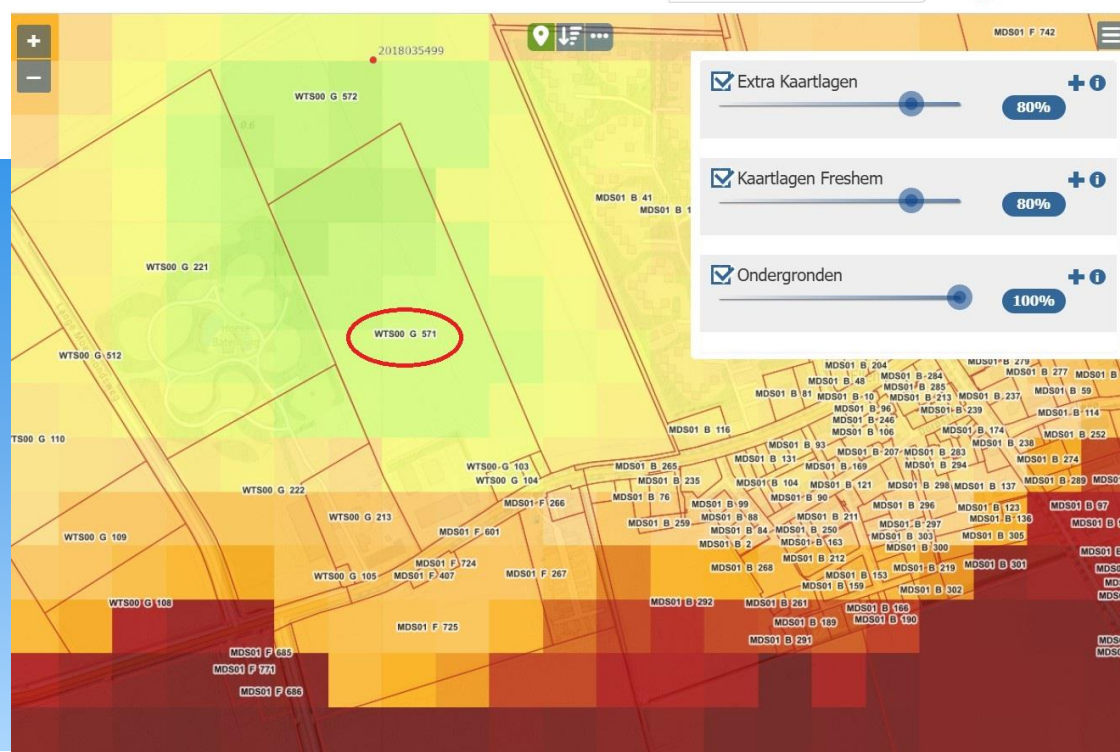
Het betreft uitstekende landbouwgrond: kalkrijke lichte zavelgrond met een homogeen profiel, met een afslibbaarheid van circa 22%. De huiskavel is een van de weinige plekken in de omgeving waarbij zoetwater in de ondergrond aanwezig. Hoogstwaarschijnlijk is bronnering ten behoeve van beregening mogelijk. De drainage is circa 5 jaar oud.



- 2025: Luzerne: 85% (oogst begin oktober)
- 2024: Luzerne: 85%
- 2023: Tarwe: 86%
- 2022: Aardappelen: 86%
- 2021: Bieten: 85%
- 2020: Tarwe: 85%
- 2019: Aardappelen: 86%
- 2018: Vlas: 85%
- 2017: Tarwe: 86%
- 2016: Aardappelen: 86%
- 2015: Tarwe: 86%
- 2014: Bieten: 54%, Uien: 32%
- 2013: Tarwe: 41%, Uien: 46%
- 2012: Tarwe: 86%
- 2011: Aardappelen: 86%
- 2010: Gerst: 86%
- 2009: Tarwe: 85%

FRESHEM 2.0

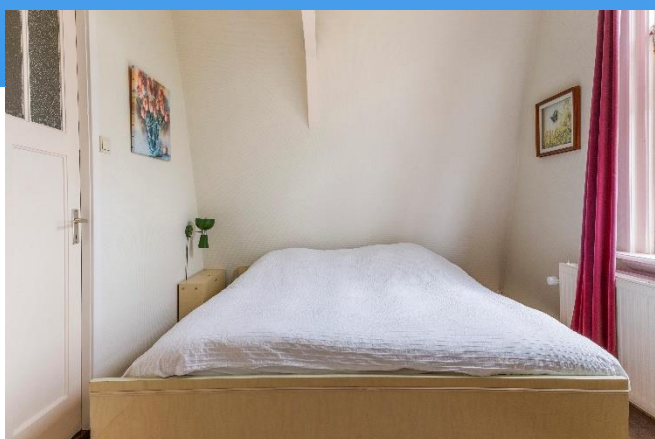
Zoek op adres ...



















Kadastrale gegevens

Gemeente Westerschouwen, sectie G, nummer 571, oppervlakte 4.88.78 m².

Het eigendom is belast met een zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3 onder b van de Belemmeringen wet Privaatrecht ten behoeve van Evides N.V. en Waterschap Scheldstromen.



Omgevingsplanregels

Conform het vigerende omgevingsplan van de gemeente Schouwen-Duiveland heeft het object via het daarin opgenomen bestemmingsplan Buitengebied (2009) de bestemming Agrarisch, flexibel bouwblok en Agrarische Randzone.

De boerderij is opgenomen in de lijst cultuurhistorische boerderijen (bijlage 6 bestemmingplan buitengebied).

Informatie Provincie Zeeland:

In de periode 2000-2006 heeft de Provincie alle boerderijen van voor 1960 in kaart gebracht in haar "historische boerderijen overzicht". Hierbij heeft de Adriana Hoeve een indicatief eindoordeel de A-score ontvangen, wat inhoudt dat de Provincie het een belangrijke hofstede vindt om qua ensemble te behouden. Dit kan voor een initiatiefnemer positief worden gebruikt bij het indienen van een herontwikkeling.

Waardering boerderijen

WOONHUIS

Authenticiteit : A
Architectuur : B
Zeldzaamheid : B
Datering : B
Eindoordeel : A

SCHUUR 1

Authenticiteit : B
Architectuur : A
Zeldzaamheid : B
Datering : B
Eindoordeel : B

ERF

Authenticiteit : A
Eindoordeel : A

OVERIGE GEBOUWEN

Authenticiteit : B
Eindoordeel : B

BEOORDELINGEN

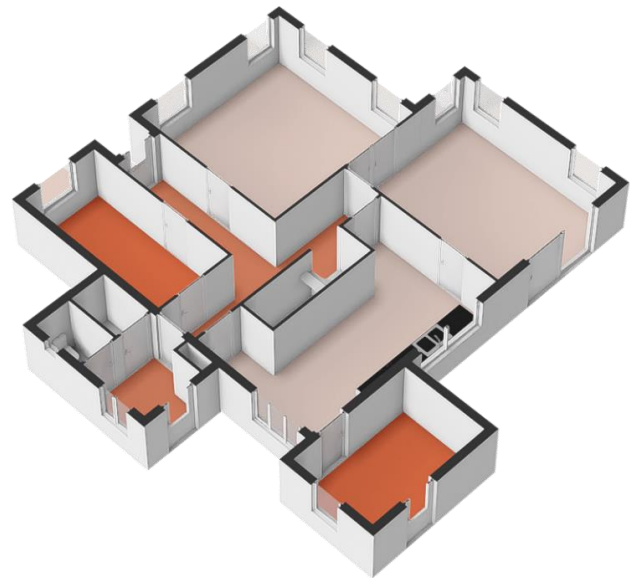
Ensemble waarde : A
Stedebouwkundige context : B

INDICATIEF EINDOORDEEL: A

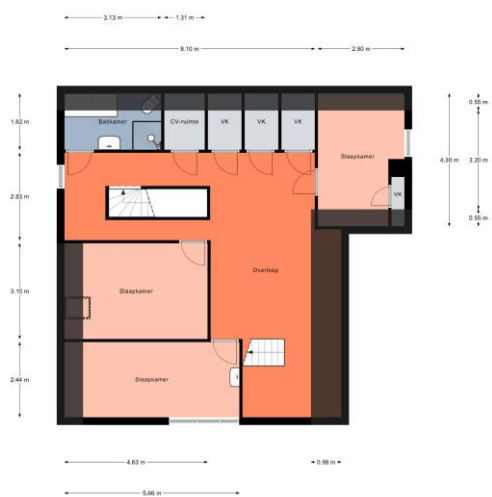
Bestemmingsplankaart (Omgevingsloket)



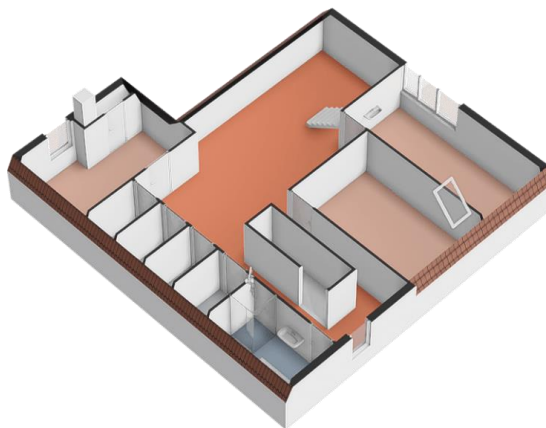
Plattegronden begane grond



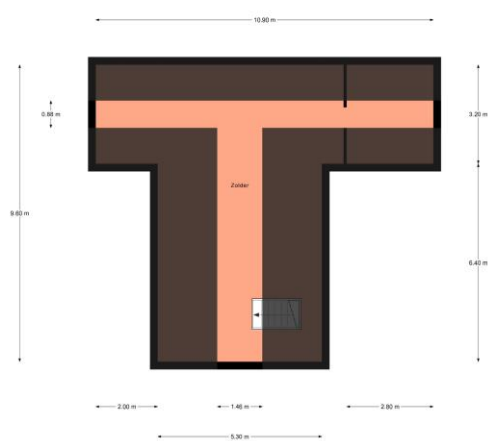
Plattegronden verdieping 1



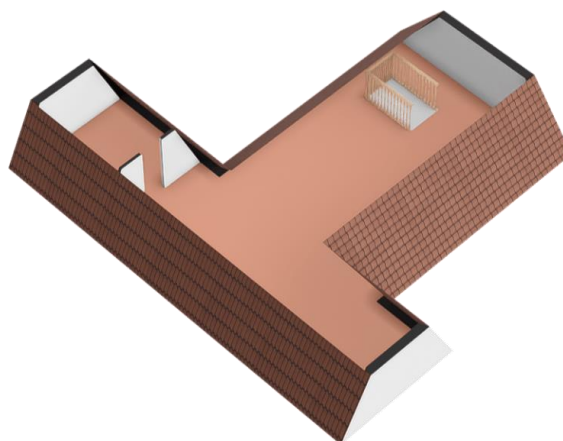
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



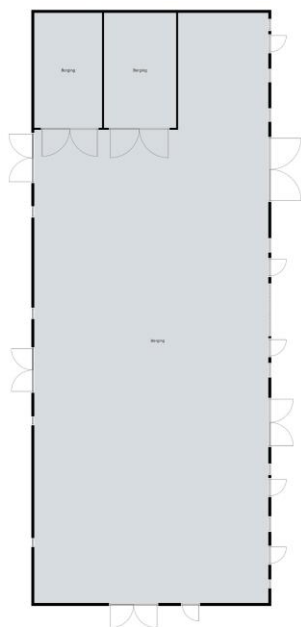
Plattegronden verdieping 2



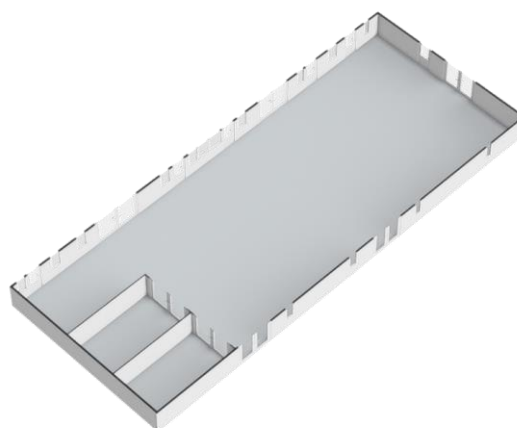
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



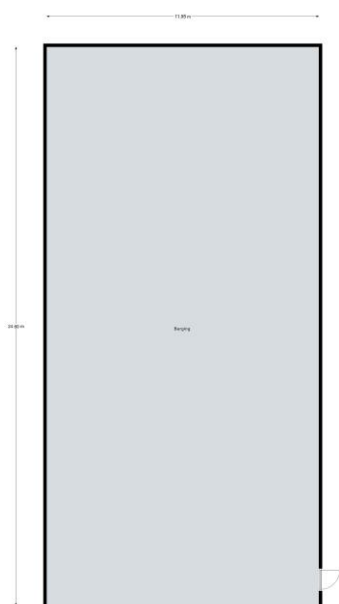
Plattegronden traditionele landbouwschuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Plattegronden bewaarloods (staalbouw)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Voorbehouden/ Onderzoeksplicht

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koper heeft een eigen onderzoekplicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook terzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar

Deze informatie is door ons met de nodig zorgvuldigheid samengesteld.

Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Informatie

Verkopend makelaar:

De heer ir. J.P.M. (Jan) Pollemans RT

Tel: 0113-750070

Mobiel: 06 - 37195570

Makelaarskantoor:

WLTM (Westelijke Land- en Tuinbouwmakelaars)

tel: 088 - 4 111 888

Email: info@wltm.nl

www.wltm.nl



Hoofdstuk II Bestemmingsregels

10

Artikel 3 Agrarisch

Ter plaatse van de bestemming Agrarisch gelden voor het gebruik, ontheffingen van het gebruik, het bouwen, ontheffingen voor het bouwen, aanlegvergunning en wijzigingsregels, de in de volgende tabel genoemde regels.

	regeling	ontheffing	wijziging
gebruik	lid 3.1	lid 3.5	lid. 3.7
bouwen	lid 3.2		
vergroting gebouwen buiten bouwvlak of bouwstede		sublid 3.3.1	
overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorziening		sublid 3.3.2	
grotere mestopslagruimte		sublid 3.3.3	
mestopslagruimte buiten het bouwvlak of bouwstede		sublid 3.3.4	
wateropslagruimten		sublid 3.3.5	
niet-grondgebonden neven-takken		sublid 3.3.6	
(vervangende) nieuwbouw NED		sublid 3.3.7	
overschrijden grenzen bouwvlak		sublid 3.3.8	
eerste agrarische dienstwo-ning		sublid 3.3.9	
windturbine		sublid 3.3.10	

	regeling	ontheffing	wijziging
sanitair en/of recreatieruimte minicamping		sublid 3.3.11	
ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde		sublid 3.3.12	
ontheffing vergroten bouwhoogte kassen en warmtebuffertanks		sublid 3.3.13	
paardenbak		sublid 3.5.1	
tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders		sublid 3.5.2	
mantelzorg		sublid 3.5.3	
gastenverblijf		sublid 3.5.4	
containervelden		sublid 3.5.5	
mestopslagruimten buiten bouw-blok		sublid 3.5.6	
weidegang		sublid 3.5.7	
beplanten van gronden met natuurwaarden	sublid 3.6.1		
verbod verwijderen landschappelijke inpassing minicampings	sublid 3.6.2		
vergroten bouwstede/bouwwlak			sublid 3.7.1
uitbreiden intensieve veehouderij			sublid 3.7.2
uitbreiden intensieve veehouderij vanwege dierenwelzijnsen			sublid 3.7.3
uitbreiden glastuinbouw			sublid 3.7.4
NED-regeling			sublid 3.7.5

	regeling	ontheffing	wijziging
bestemmingswijziging na bedrijfsbeëindiging			sublid 3.7.6
nieuwe minicamping			sublid 3.7.7
uitbreiden minicamping			sublid 3.7.8
beëindigen minicamping			sublid 3.7.9
landschapscamping			sublid 3.7.10
installatie voor duurzame energie			sublid 3.7.11
nieuwe natuurgebieden			sublid 3.7.12
stellingen als teeltondersteunende voorziening			sublid 3.7.13
boog- en gaaskassen buiten bouwvlak of bouwstede			sublid 3.7.14
bassins ten behoeve van aquacultuur			sublid 3.7.15
vergroten bestemmingsvlak niet-agrarische bestemmingen			sublid 3.7.16
vergroten bestemmingsvlakken verkeer			sublid 3.7.17
Productiegerichte paardenhouderij			sublid 3.7.18
algemene regels met betrekking tot het bouwen	artikel 28	artikel 28	artikel 28

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. en tevens voor:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch dienstverlening' (ad): een dienstverlenend bedrijf voor agrarische bedrijven;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' (al): een agrarisch loonbedrijf;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf' (an): een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;

4. ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw' (cg): een concentratiegebied voor glastuinbouwbedrijven;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'concentratielocatie glastuinbouw' (clg): een concentratielocatie voor glastuinbouwbedrijven;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' (cs): een caravanstalling;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'foeragehandel' (fo): een foeragehandel;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden' (gg): een grondgebonden agrarisch bedrijf met een bouwstede groter dan 1 ha;
 9. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel akkerbouwproducten' (gh): een groothandel in akkerbouwproducten;
 10. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf' (gt): een agrarisch bedrijf met glastuinbouw als hoofdtak, met dien verstande dat het oppervlak aan kassen niet meer bedraagt dan in bijlage 2, in de kolom huidig bedrijfsvloeroppervlak kassen, is aangegeven;
 11. ter plaatse van de aanduiding 'hoveniersbedrijf' (hov): een hoveniersbedrijf;
 12. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (iv): een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij als hoofdtak, met dien verstande dat het bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij niet meer bedraagt dan in bijlage 3, in de kolom huidig bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij, is aangegeven;
 13. ter plaatse van de aanduiding 'landschapscamping' (lc): een landschapscamping;
 14. ter plaatse van de aanduiding 'landbouwmachineverhuur' (lmv): een verhuurbedrijf voor de verhuur van landbouwmachines;
 15. ter plaatse van de aanduiding 'manege' (ma): een manege;
 16. ter plaatse van de aanduiding 'minicamping' (mic): een minicamping, met ten hoogste het aantal standplaatsen zoals genoemd in bijlage 9 in de kolom aantal standplaatsen;
 17. ter plaatse van de aanduiding 'mestopslag' (mo): een mestbassin voor de opslag van dierlijke mest;
 18. ter plaatse van de aanduiding 'nieuwe economische drager' (NED): een nieuwe economische drager als neventak, zoals aangegeven in bijlage 10, in de kolom activiteit, met dien verstande dat het oppervlak niet meer bedraagt dan in bijlage 10, in de kolom oppervlakte, is aangegeven;
 19. ter plaatse van de aanduiding 'neventak intensieve veehouderij' (niv): intensieve veehouderij als neventak, met dien verstande dat het bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij niet meer bedraagt dan in bijlage 3, in de kolom huidig bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij, is aangegeven;
 20. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' (nw): natuurwaarden;
 21. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op): opslag van goederen;
 22. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhotel' (pah): een paardenhotel;
 23. ter plaatse van de aanduiding 'pension' (pe): een pension met ten hoogste 10 slaapplekken;
 24. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' (phr): een productiegerichte paardenhouderij;
 25. ter plaatse van de aanduiding 'paardenpension' (pp): een paardenpension;
 26. ter plaatse van de aanduiding 'palingrokerij' (pr): een palingrokerij;
 27. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswinkel' (pw): een plattelandswinkel;
 28. ter plaatse van de aanduiding 'schuur' (sc): een schuur ten behoeve van agrarische activiteiten;
 29. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur' (un): landbouwgronden waarop natuurontwikkeling is voorzien;
 30. ter plaatse van de aanduiding 'visserij' (vi): ondersteunende voorzieningen voor visserijactiviteiten;
 31. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' (wt): een windturbine;
- c. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
 - d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, natuurvriendelijke oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
 - e. alsmede voor de landschappelijke karakteristiek zoals beschreven in het Landschappelijk Raamwerk.

3.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

3.2.1. *Bouwregels voor bouwstedes en bouwvlakken*

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'bouwstede' en 'bouwvlak' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. kassen en daarbij behorende bouwwerken ten behoeve van de energievoorziening en wateropslagruimten zijn slechts toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'neventak glastuinbouw';
- c. gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij zijn slechts toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'neventak intensieve veehouderij';
- d. bouwvlakken en bouwstedes verbonden door de aanduiding 'één bouwvlak en/of bouwstede vormend' vormen één bouwvlak of bouwstede voor één agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de op de plankaart aangegeven aanduidingen slechts gelden voor het (deel)bouwvlak of de (deel)bouwstede waarvoor deze zijn aangegeven;
- e. voor een bouwstede gelden de volgende regels:
 1. een bouwstede heeft de vorm van een rechthoek;
 2. de oppervlakte van een bouwstede bedraagt ten hoogste 1 ha;
 3. een bouwstede omvat alle bestaande bedrijfsgebouwen, inclusief bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen, op het betreffende erf;
 4. de lengte van de kortste zijde van een bouwstede bedraagt ten minste 60 meter;
- f. tenzij anders is aangeduid op de plankaart, is per bouwstede of bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'zonder dienstwoning' (zdw) geen bedrijfswoning is toegestaan;
- g. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 3 meter;

3.2.2. *Bouwregels voor gronden buiten bouwstedes en bouwvlakken*

Buiten een bouwvlak of bouwstede mogen slechts worden gebouwd:

- a. kuilvoerplaten en sleufsilos, direct aansluitend op bouwstedes en bouwvlakken;
- b. terreinafscheidingen;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'randzone', 'uitbreiding natuur' en 'natuurwaarden' zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3.2.3. *Bouwhoogte, oppervlakte en inhoud*

De bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
1	bedrijfswoning	6.00 m	10.00 m	750 m ³
2	bijgebouwen bij een woning, inclusief overkappingen	3.00 m	6.00 m	60 m ²
3	kassen	6.00 m	8.00 m	bijlage 2, kolom huidig bedrijfsvloeroppervlak kassen
4	stallen ten behoeve van intensieve veehouderij	6.00 m	12.00 m	bijlage 3, kolom huidig bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij
5	overige agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een	6.00 m	12.00 m	

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
	bouwstede of bouwvlak			
6	sanitaire voorzieningen en recreatieruimten ter plaatse van de aanduiding minicamping	3.00 m	6.00 m	100 m ² per minicamping
7	mestopslagruimten als zelfstandige bouwwerken	5.00 m	7.00 m	2.500 m ³
8	sleufsilos		2.00 m	
9	voedersilos		12.00 m	
10	wateropslagruimte		6.00 m	
11	windturbine		15.00 m	
12	kunstobject		3.00 m	
13	vlaggenmast		10.00 m	
14	overige bouwwerken of overkappingen, geen gebouwen zijnde		1.00 m	

3.3. Ontheffing van de bouwregels

3.3.1. Ontheffing vergroting gebouwen buiten bouwvlak of bouwstede

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sublid 3.2.2 voor het bouwen van een gebouw of overkapping, buiten een bouwvlak of bouwstede, met in acht-neming van het volgende:

- a. het oppervlak bedraagt ten hoogste 100 m²;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 meter, de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 meter;
- c. ontheffing wordt verleend indien is aangetoond dat:
 1. ontheffing noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van het grondgebonden agrarisch bedrijf;
 2. plaatsing op het bouwvlak niet mogelijk of doelmatig is; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 5 meter;
- e. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- f. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- g. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.2. Ontheffing voor overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak of bouwstede, met in acht-neming van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. ontheffing wordt niet verleend:
 1. binnen een afstand van 50 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
- c. ontheffing wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens de

- ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- d. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - e. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
 - f. ontheffing wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
 - g. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - h. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.3. *Ontheffing grotere mestopslagruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sublid 3.2.3 onder 8 voor het bouwen van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, ter plaatse van een bouwvlak of bouwstede, met in achtneming van het volgende:

- a. de totale inhoud van mestopslagruimten en mestbassins op het betreffende erf bedraagt:
 - 1. ten hoogste 5.000 m³ bij grondgebonden agrarische bedrijven en agrarische bedrijven met intensieve veehouderij als hoofdtak met een bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij van ten hoogste 5.000 m²;
 - 2. ten hoogste 8.000 m³ bij agrarische bedrijven met intensieve veehouderij als hoofdtak met een bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij groter dan 5.000 m²;
- b. het gebruik van de mestopslagruimten ten behoeve van handelsdoeleinden is niet toegestaan;
- c. ontheffing wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- e. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. ontheffing leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de ontheffing te verlenen;
- h. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.4. *Ontheffing voor mestopslagruimten aansluitend aan het bouwvlak of de bouwstede*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, op gronden zonder de aanduiding 'bouwvlak' of 'bouwstede', met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend als de mestopslagruimten aansluitend aan het bouwvlak of de bouwstede worden gerealiseerd;
- b. de totale inhoud van mestopslagruimten en mestbassins behorende tot het betreffende agrarische bedrijf bedraagt ten hoogste 5.000 m³;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 meter;
- d. ontheffing wordt niet verleend:
 - 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';

- e. het gebruik van de mestopslagruimten ten behoeve van handelsdoeleinden is niet toegestaan;
- f. ontheffing wordt niet verleend indien op de bij het agrarisch bedrijf behorende bouwstede of het bouwvlak voldoende ruimte aanwezig is om de mestopslagruimte te realiseren;
- g. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- h. ontheffing wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- i. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- j. ontheffing leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de ontheffing te verlenen;
- k. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.5. Ontheffing voor wateropslagruimten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van een wateropslagruimte als zelfstandig bouwwerk, buiten een bouwvlak of bouwstede, met in achtneming van het volgende:

- a. wateropslagruimten worden aansluitend aan een bouwvlak of de bouwstede gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. ontheffing wordt niet verleend:
 - 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
- d. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- e. ontheffing wordt niet verleend indien op de bij het agrarisch bedrijf behorende bouwstede of bouwvlak voldoende ruimte aanwezig is om de wateropslagruimte te realiseren;
- f. ontheffing wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- g. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de ontheffing te verlenen;
- i. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.6. Ontheffing niet-grondgebonden neventakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor het realiseren van een niet-grondgebonden neventak ter plaatse van een bouwvlak of bouwstede, met in achtneming van het volgende:

- a. het totale oppervlak aan kassen bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bedrijf;
- b. het totale bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste 1.600 m² per bedrijf;

- c. ontheffing wordt niet verleend:
 - 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
 - 5. voor een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'geen veehouderij toegestaan' (gvh);
- d. een nieuwe neventak intensieve veehouderij is niet toegestaan ter plaatse van een bouwvlak of bouwstede met de aanduiding 'geen veehouderij toegestaan', 'grond gebonden', 'intensieve veehouderij', 'neventak intensieve veehouderij', 'glastuinbouw';
- e. een nieuwe neventak glastuinbouw is niet toegestaan ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'glastuinbouw';
- f. voorzien wordt in een afschermd landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermd struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- g. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in kassen is niet toegestaan, tenzij de kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- i. ontheffing wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- j. ontheffing is noodzakelijk voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- k. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.7. Ontheffing (vervangende) nieuwbouw NED

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor het nieuw bouwen of vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED ter plaatse van een bouwvlak of bouwstede, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED waarbij de oppervlakte van het gebouw ten hoogste de in bijlage 1 genoemde omvang bedraagt;
- b. de ontheffing wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in lid 3.7.5;
- c. ontheffing voor nieuwbouw zonder dat andere gebouwen behorende tot het bouwvlak of de bouwstede worden gesloopt, wordt slechts verleend indien sprake is van een kwalitatieve verbetering van de inrichting van het erf;
- d. voorzien wordt in een afschermd landschappelijke inpassing van het erf die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermd struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- e. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.8. Ontheffing overschrijding grenzen bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvakgrenzen ten hoogste 15 meter bedraagt;
- b. ontheffing wordt niet verleend:
 - 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';

- 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
- c. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een plantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- d. ontheffing wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- e. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de ontheffing te verlenen;
- g. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.9. Ontheffing bouwen eerste agrarische dienstwoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van een agrarische dienstwoning ter plaatse van een bouwvlak of bouwstede met de aanduiding 'zonder dienstwoning' (zdw), met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt verleend met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ingeval de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï;
- b. ontheffing is noodzakelijk in verband met de aard en omvang van de agrarische bedrijfsvoering; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. ontheffing wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- d. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.10. Ontheffing bouwen windturbine

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van een windturbine ter plaatse van een bouwvlak of bouwstede, met inachtneming van het volgende:

- a. de hoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 15 meter;
- b. de afstand van de windturbine tot de weg bedraagt ten minste 20 meter;
- c. de afstand van de windturbine tot gebouwen bedraagt ten minste 10 meter;
- d. ontheffing wordt niet verleend:
 - 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
- e. per bouwvlak of bouwstede is ten hoogste 1 windturbine toegestaan;
- f. ontheffing wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- g. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.11. Ontheffing sanitair en/of recreatieruimte op een minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping buiten een bouwvlak of bouwstede, met de aanduiding 'minicamping' met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/ of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;

- b. het totale oppervlak van een sanitairgebouw en recreatieruimte bedraagt ten hoogste 100 m²;
- c. voor privé-sanitair geldt:
 - 1. per standplaats is één gebouw toegestaan;
 - 2. de oppervlakte van een gebouw bedraagt ten hoogste 6 m² per standplaats;
 - 3. een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter;
- d. ontheffing wordt niet verleend:
 - 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
 - 5. binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- e. voorzien wordt in een afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een plantingsstrook met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 5 meter; indien op de minicamping privé-sanitair wordt gerealiseerd geldt een breedte van ten minste 10 meter;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- g. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.12. Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.3 onder 14 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 1 meter, met in achtname van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2,0 meter;
- b. ontheffing is noodzakelijk in verband met de aard en omvang van de agrarische bedrijfsvoering; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.13. Ontheffing vergroten bouwhoogte kassen en warmtebuffertanks

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.3 onder 3 en het bepaalde in lid 3.2.3 onder 14 voor het vergroten van de maximale bouwhoogte ten behoeve van een kas en een warmtebuffertank ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw' of 'concentratielocatie glastuinbouw', met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing is noodzakelijk voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- b. de bouwhoogte van een kas bedraagt ten hoogste 11 meter;
- c. de bouwhoogte van een warmtebuffertank bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. voorzien wordt in een afschermdende landschappelijke inpassing die bestaat uit een plantingsstrook met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- e. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.4. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwstede of bouwvlak, is niet toegestaan;
- b. het huisvesten van seizoensarbeiders, anders dan in een niet-permanent kampeermiddel op een minicamping of anders dan als NED, is niet toegestaan;
- c. de opslag van dierlijke mest, anders dan in een mestopslagruimte, in hoeveelheden groter dan 600 m³, is niet toegestaan;
- d. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan;

- e. het gebruik van kuilvoerplaten en sleufsilos ten behoeve van de opslag van producten die niet afkomstig zijn van, of worden gebruikt op, het eigen agrarisch bedrijf, is niet toegestaan;
- f. het gebruik van mestbassins buiten het bouwvlak of de bouwstede, is niet toegestaan;
- g. containervelden zijn buiten een bouwvlak of bouwstede niet toegestaan;
- h. het gebruik van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode van langer dan 10 weken is niet toegestaan;
- i. het aanbieden van kampeerfaciliteiten op een landschapscamping of minicamping anders dan door middel van een bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie is niet toegestaan;
- j. het gebruiken van meer standplaatsen voor kampeermiddelen op een minicamping dan is aangegeven in bijlage 9, is niet toegestaan;
- k. met uitzondering van permanente standplaatsen zoals genoemd in bijlage 9 in de kolom permanent zijn ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'minicamping' of met de aanduiding 'landschapscamping' geen stacaravans toegestaan;
- l. een minicamping is uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan een bouwvlak of bouwstede met de aanduiding 'minicamping' (mic) of aansluitend aan het bij de betreffende minicamping behorende bouwperceel met de bestemming Wonen en de aanduiding 'minicamping' (mic);
- m. het stallen van kampeermiddelen ter plaatse van een minicamping in het winterseizoen, met uitzondering van de minicampings zoals aangegeven in bijlage 9, is niet toegestaan;
- n. het plaatsen van een stacaravan op een niet permanente standplaats is niet toegestaan ter plaatse van een minicamping of landschapscamping;
- o. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- p. bij een paardenbak is het gebruik maken van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan;
- q. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- r. detailhandel, anders dan een plattelandswinkel met een oppervlak van ten hoogste 150 m² of het verkopen van boerderij- of streekproducten met een oppervlak van ten hoogste 150 m² per bouwvlak of bouwstede, is niet toegestaan;
- s. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep met een oppervlak meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- t. het aanbieden van meer dan 5 slaapplekken ten behoeve van logies met ontbijt per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- u. het gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg, of als gastenverblijf is niet toegestaan;
- v. fruitteelt ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder begrepen) is niet toegestaan;
- w. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in kassen is niet toegestaan, tenzij de kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling;
- x. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in boog- en gaaskassen is niet toegestaan;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'geen veehouderij toegestaan' is een veehouderij niet toegestaan.

3.5. Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1. Ontheffing paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 onder n, ten behoeve van een paardenbak, met in achtneming van het volgende:

- a. het oppervlak van de paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- b. ontheffing wordt niet verleend:
 - 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 - 4. binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- c. de paardenbak grenst direct aan een bouwstede, bouwvlak of een bestemmingsvlak waarbinnen een woning is toegestaan;

- d. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- e. voorzien wordt in een afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afscherpende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 5 m;
- f. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.5.2. *Ontheffing tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.4 onder b voor het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders, met in achtneming van het volgende:

- a. de ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van bouwsteden;
- b. de ontheffing wordt slechts verleend voor de plaatsing van verplaatsbare wooneenheden ten behoeve van de huisvesting van aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden seizoensarbeiders, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 220 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter voor een aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar; de ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.3. *Ontheffing mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sublid 3.4 onder t voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een woning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een daartoe strekkende doktersverklaring wordt overlegd;
- d. per bedrijf is slechts 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning toegestaan;
- e. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.4. *Ontheffing gastenverblijf*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sublid 3.4 onder t voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of een bijgebouw als gastenverblijf bij de woning, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse een bouwperceel waarop krachtens het plan een woning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is en als de woning permanent wordt bewoond;
- b. ontheffing wordt slechts verleend als de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van de onder a bedoelde woning;
- c. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- d. ontheffing wordt slechts verleend als op eigen terrein voorzien wordt in parkeerruimte voor ten minste één auto;
- e. ontheffing wordt slechts verleend als het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- f. per bedrijf is slechts 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf toegestaan;
- g. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.5. *Ontheffing containervelden*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sublid 3.4 onder g voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. het containerveld heeft een oppervlakte van ten hoogste 1 ha;
- b. het containerveld is gelegen aansluitend op een bouwvlak of bouwstede;
- c. de ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- d. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een plantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 5 m;
- e. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.5.6. *Ontheffing voor mestbassins aansluitend aan het bouwvlak of bouwstede*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 onder f voor het gebruiken van een mestbassin, geen bouwwerk zijnde, buiten een bouwvlak of bouwstede, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt verleend voor een mestbassin in de vorm van een mestzak of foliebassins;
- b. ontheffing wordt slechts verleend als het mestbassin aansluitend aan het bouwvlak of bouwstede wordt gesitueerd;
- c. de inhoud van een mestbassin bedraagt ten hoogste 2.500 m³;
- d. ontheffing wordt niet verleend:
 - 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
- e. het gebruik van de mestopslagruimten ten behoeve van handelsdoeleinden is niet toegestaan;
- f. ontheffing wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- g. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de aanwezige landschapskwaliteiten; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de natuur- en landschapsdeskundige;
- i. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. voorzien wordt in een beschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een plantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 m;
- k. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.5.7. *Ontheffing weidegang*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 1, lid 5, a onder 4, inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- a. uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
 - 1. de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
 - 2. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
 - 3. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
 - 4. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- b. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
- c. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd;
- d. ontheffing wordt slechts verleend als over de aspecten zoals genoemd in de subleden a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf wordt gesloten;

- e. alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies over de aspecten die in subleden a tot en met c zijn genoemd en het blijvend grondgebonden karakter van het bedrijf aan de agrarische deskundige.

3.6. Aanlegvergunning

3.6.1. *Aanlegverbod natuurwaarden*

Het is verboden op of in gronden met de aanduiding 'natuurwaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het omzetten van grasland in bouwland;
- f. het vellen of rooien van struiken of bomen;
- g. het beplanten van gronden met opgaande beplanting.

3.6.2. *Aanlegverbod landschappelijke inpassing minicampings*

Het is verboden op of in gronden met de aanduiding 'minicamping', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) struiken of bomen dienende als landschappelijke inpassing van de minicamping te vellen of rooien.

3.6.3. *Uitzonderingen aanlegverbod*

Het verbod van lid 3.6.1 en lid 3.6.2. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.6.4. *Voorwaarde voor de aanlegvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 en lid 3.6.2 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.6.5. *Advisering over de aanlegvergunning*

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 en lid 3.6.2 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 3.6.4 wordt voldaan.

3.7. Wijziging

3.7.1. *Wijziging vergroten bouwstede of bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de bouwmogelijkheid van een bouwstede of bouwvlak vergroten, door de aanduiding bouwstede te wijzigen in een bouwvlak en/of het bouwvlak te vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 2 ha;
- b. wijziging wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
- c. wijziging wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
- d. wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- e. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- f. wijziging wordt slechts toegepast als voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- g. wijziging wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens het

- plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - i. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
 - j. wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.7.2. *Wijziging uitbreiden intensieve veehouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen de bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij van een agrarisch bedrijf met de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het bouwvlak op de plankaart vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij bedraagt na wijziging ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal toelaatbaar bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij, genoemde oppervlak;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering dan wel op grond van milieuwetgeving; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- d. wijziging wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens de wijziging te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- e. wijziging wordt slechts toegepast als voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- g. wijziging vindt slechts plaats als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- h. wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.7.3. *Wijziging vergroten intensieve veehouderij in verband met dierenwelzijn*

Burgemeester en wethouders kunnen de bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij van een agrarisch bedrijf met de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het bouwvlak op de plankaart vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot een toename van het aantal gehouden dieren;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.7.4. *Wijziging vergroten glastuinbouw*

Burgemeester en wethouders kunnen de bouwvlakken met de aanduiding 'glastuinbouw' vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. het bedrijfsvloeroppervlak kassen bedraagt niet meer dan het in bijlage 2, in de kolom maximaal toelaatbaar bedrijfsvloeroppervlak kassen, genoemde oppervlak;

- b. wijziging is noodzakelijk voor het behoud van een reëel perspectief op continuïteit van de bedrijfsvoering; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- c. wijziging wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens de wijziging te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- d. wijziging wordt slechts toegepast als voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- g. wijziging vindt slechts plaats als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- h. wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.7.5. *Wijziging Nieuwe Economische Dragers (NED's)*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het vestigen van een NED door het opnemen van de aanduiding 'NED' op de plankaart en het opnemen van de activiteit en de oppervlakte in de tabel in bijlage 10, met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan worden toegepast voor:
 - 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in bijlage 1;
 - 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 1;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 1 genoemde omvang;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.3.7 vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwstede of bouwvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - 1. de arbeidsbehoefte;
 - 2. de ruimtelijke uitstraling;
 - 3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de ontheffing niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
 - 4. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - a. de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - b. de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- e. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
- f. wijziging wordt toegepast met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ingevolge de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï;
- g. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- h. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoel-einden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- i. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing van het erf die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- k. wijziging wordt niet toegepast alvorens zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- l. wijziging wordt niet toegepast alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.7.6. *Wijziging na bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding bouwvlak of bouwstede wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' en/of in de bestemming Wonen met de aanduiding 'zonder gebouwen' en/of in de bestemming Wonen met de aanduiding NED en/of in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding, met in achtneming van het volgende:

- a. het agrarisch bedrijf is beëindigd;
- b. het gebruik van een bestaande NED mag worden voortgezet;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige.

3.7.7. *Wijziging nieuwe minicamping*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het vestigen van een nieuwe minicamping door het opnemen van de aanduiding 'minicamping' op de plankaart en het opnemen van de minicamping in bijlage 9, met in achtneming van het volgende:

- a. het aantal minicampings ten noorden van de Delingsdijk bedraagt ten hoogste 60, het aantal minicampings ten zuiden van de Delingsdijk bedraagt ten hoogste 70;
- b. het aantal standplaatsen per minicamping bedraagt ten hoogste 25;
- c. de wijziging wordt slechts toegepast als buiten het bouwvlak of de bouwstede een terrein van ten minste 1 ha in eigendom of pacht is;
- d. de wijziging wordt slechts toegepast als een (dienst)woning op het bouwvlak of de bouwstede krachtens het plan is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is en deze woning permanent wordt bewoond door de aanvrager en exploitant van de minicamping;
- e. de minicamping ligt op of aansluitend aan het bij de minicamping behorende bouwvlak of de bouwstede;
- f. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
- g. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de minicamping op het eigen terrein, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- h. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 meter;
- i. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen gronden met de bestemming Natuur of de bestemming Water met de aanduiding 'deltawater' bedraagt ten minste 100 meter; gronden met de bestemming Natuur en de aanduiding 'landschapscamping' blijven hierbij buiten beschouwing;
- j. wijziging wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
- k. wijziging wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
- l. wijziging wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
- m. wijziging wordt niet toegepast als de afstand van de minicamping tot de as van de weg per wegvak zoals aangegeven op plankaart 17 minder bedraagt dan de in artikel 28.6.1 in de kolom minicampings aangegeven afstand;
- n. voorzien wordt in een afschermdende landschappelijke inpassing van de minicamping die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- o. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- p. wijziging wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens de wijziging te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- q. wijziging wordt slechts toegepast als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;

- r. wijziging wordt slechts toegepast indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.7.8. *Wijziging vergroten aantal standplaatsen minicamping*

Burgemeester en wethouders kunnen het aantal standplaatsen op een minicamping vergroten door het aantal niet-permanente standplaatsen zoals genoemd in bijlage 9 te wijzigen, met in achtneming van het volgende:

- a. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
- b. de uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op niet-permanente standplaatsen;
- c. de uitbreiding is aansluitend op de bestaande minicamping gesitueerd;
- d. voorzien wordt in een afschermd landschappelijke inpassing van de minicamping die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermd struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- e. buiten het bestemmingvlak is een terrein van ten minste 1 ha in eigendom of pacht;
- f. de wijziging wordt slechts toegepast als een (dienst)woning op het bouwvlak of de bouwstede krachtens het plan is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is en deze woning permanent wordt bewoond door de aanvrager en exploitant van de minicamping;
- g. de uitbreiding is aansluitend op de bestaande minicamping gesitueerd waarbij de gehele minicamping op of aansluitend aan het bouwvlak of bouwstede is gesitueerd;
- h. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de minicamping op het eigen terrein, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- j. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 meter; indien de afstand van de minicamping tot de meest nabij gelegen woning van derden reeds minder dan 50 meter bedraagt, mag deze afstand door toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid niet verkleinen;
- k. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen gronden met de bestemming Natuur of de bestemming Water met de aanduiding 'deltawater' bedraagt ten minste 100 meter; indien de afstand van de minicamping tot de meest nabij gelegen gronden met de bestemming Natuur of de bestemming Water met de aanduiding 'deltawater' reeds minder dan 100 meter bedraagt, mag deze afstand door toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid niet verkleinen; gronden met de bestemming Natuur en de aanduiding 'landschapsamping' blijven hierbij buiten beschouwing;
- l. de wijziging wordt niet toegepast als de afstand van de nieuwe standplaatsen tot de as van de weg per wegvak zoals aangegeven op plankaart 17 minder bedraagt dan de in artikel 28.6.1 in de kolom minicampings aangegeven afstand, tenzij de bestaande afstand van de minicamping tot de as van de weg per wegvak zoals aangegeven op plankaart 17 kleiner is dan de in artikel 28.6.1 in de kolom minicampings aangegeven afstand en de afstand van standplaatsen tot de as van de weg door de wijziging niet wordt verkleind;
- m. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- n. wijziging wordt slechts toegepast als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- o. wijziging wordt slechts toegepast indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.7.9. *Wijziging beëindigen minicampings*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'minicamping' van de plankaart te verwijderen en de vermelding van de minicamping in bijlage 9 te laten vervallen, met in achtneming van het volgende:

- a. de betreffende minicamping is beëindigd;
- b. gelijktijdig met de wijziging wordt de beheersovereenkomst betreffende het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst ten behoeve van de minicamping ontbonden.

3.7.10. Wijziging landschapscampings

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie met de aanduiding 'landschapscamping' en, in de bestemming Natuur met aanduiding 'landschapscamping' ten behoeve van het realiseren van een landschapscamping, met in achtneming van het volgende:

- a. het aantal standplaatsen bedraagt ten minste 10 en ten hoogste 60 niet-permanente standplaatsen;
- b. bij het toepassen van de wijziging wordt het aantal standplaatsen opgenomen in bijlage 4;
- c. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 30 per bruto ha;
- d. per standplaats wordt een oppervlak van ten minste 833 m² aan landschaps- en natuurwaarden gerealiseerd;
- e. het bij de landschapscamping behorende oppervlak bedraagt ten minste 2 ha, waarbij geldt dat de verhouding tussen de bij het agrarisch bedrijf behorende landbouwgrond en de gronden van de landschapscamping ten minste 2:1 bedraagt;
- f. de landschapscamping sluit aan op het bij het betreffende agrarisch bedrijf behorende bouwvlak of de bouwstede;
- g. de inrichting van de landschapscamping past binnen het Landschappelijk Raamwerk en sluit goed aan op de ruimtelijke structuur van de omgeving; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van het Kwaliteitsteam Buitengebied;
- h. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de landschapscamping op het eigen terrein, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- j. wijziging wordt toegepast met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ingevolge de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaai;
- k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van 10 meter gemiddeld;
- m. wijziging wordt niet toegepast alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de landschaps- en natuurwaarden ter plaatse van de landschapscamping.

3.7.11. Wijziging installatie opwekken duurzame energie

Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen ten behoeve van het realiseren van een installatie voor het opwekken van duurzame energie ten behoeve van het eigen bedrijf, of meerdere samenwerkende agrarische bedrijven, met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 meter;
- b. de installatie wordt gesitueerd op of aansluitend aan het bouwvlak of de bouwstede;
- c. de installatie past qua aard, schaal en omvang bij de reeds aanwezige bebouwing op het bouwvlak of bouwstede;
- d. in geval de installatie voor meerdere samenwerkende bedrijven wordt benut, dienen deze bedrijven ten hoogste op 1.000 meter afstand van elkaar te zijn gelegen;
- e. wijziging wordt niet toegepast:
 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige toename van de automobiliteit;
- g. voor de omvang van de opslagcapaciteit van mest gelden de elders in dit artikel opgenomen regels;
- h. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- i. de te vergisten producten zijn overwegend afkomstig van het eigen bedrijf of van de samenwerkende bedrijven;

- j. de reststof (het digestaat) is een meststof die overwegend wordt verwerkt op het eigen bedrijf of op de samenwerkende bedrijven;
- k. wijziging wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- l. wijziging wordt slechts toegepast als voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- m. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- n. wijziging vindt slechts plaats als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- o. wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.7.12. *Wijziging natuurgebieden*

Burgemeester en wethouders kunnen gronden met de aanduiding 'uitbreiding natuur' (un) en de aanduiding 'natuurwaarden' (nw), wijzigen in de bestemming Natuur, zonder bouwvlak of bouwstede, met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.

3.7.13. *Wijziging stellingen als teeltondersteunende voorziening*

Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen door het toekennen van bouwvlakken ten behoeve van de bouw van stellingen als teeltondersteunende voorziening, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak grenst aan een bouwstede of een agrarisch bouwvlak;
- b. het oppervlak van de stellingen bedraagt ten hoogste 1 ha;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,5 meter;
- d. wijziging wordt niet toegepast:
 - 1. binnen een afstand van 50 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan en is bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- g. wijziging wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. wijziging is noodzakelijk ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- j. wijziging wordt niet toegepast alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.7.14. *Wijziging boog- en gaaskassen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen door het toekennen van bouwvlakken ten behoeve van de bouw van boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak grenst aan een bouwstede of een agrarisch bouwvlak;
- b. het oppervlak van de boog- en gaaskassen bedraagt ten hoogste 1 ha;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- d. wijziging wordt niet toegepast;

1. binnen een afstand van 50 meter van gronden met de bestemming Natuur, of gronden met de bestemming Water en de aanduiding 'deltawater';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
- e. boog- en gaaskassen staan ten dienste aan en zijn bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - f. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in boog- en gaaskassen is niet toegestaan.
 - g. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
 - h. wijziging wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 - i. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
 - j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - k. wijziging wordt slechts verleend ten behoeve van volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
 - l. wijziging wordt niet toegepast alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.7.15. *Wijziging voor bassins ten behoeve van aquacultuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen door het toekennen van bouwvlakken op de plankaart uitsluitend ten behoeve van de bouw van bassins voor aquacultuur inclusief afschermende netconstructies, met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak van de bassins bedraagt per bedrijf van ten hoogste 3 ha;
- b. de hoogte van de bassins inclusief afschermende netconstructies bedraagt ten hoogste 0,5 meter;
- c. wijziging wordt niet toegepast:
 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
 3. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
 4. ter plaatse van de aanduiding 'randzone';
- d. wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van bassins die aansluiten op een bouwvlak of bouwstede;
- e. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een met gras begroeide omwalling direct rondom de bassins, met een hoogte die ten minste gelijk is aan de hoogte van de bassins;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b mag de hoogte van afschermende netconstructies ten hoogste 3 meter bedragen, mits wordt voorzien in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 5 meter;
- g. wijziging wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- h. wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.16. Wijziging Agrarisch naar Bedrijf, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk of Recreatie-Verblijfsrecreatie ten behoeve van het vergroten van de bestemmingsvlakken van de bedrijfsbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Bedrijf, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk of Recreatie-Verblijfsrecreatie, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt na wijziging ten hoogste 120% van het oppervlak zoals dat ten tijde van vaststelling van het plan op de plankaart was opgenomen;
- b. wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- d. wijziging wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- g. wijziging vindt slechts plaats als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- h. wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.7.17. Wijziging vergroten bestemmingsvlakken Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsvlakken wijzigen in de bestemming Verkeer, ten behoeve van de aanleg van fietspaden, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is noodzakelijk voor de aanleg van een fietspad;
- b. de breedte van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. wijziging wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
- d. wijziging wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
- e. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de wegbeheerder.

3.7.18. Wijziging productiegerichte paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen door het toekennen van de aanduiding 'paardenhouderij' op de plankaart aan een bouwstede of bouwvlak, ten behoeve van de vestiging van een productiegerichte paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak of de bouwstede te worden opgericht;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een paardenbak, stapmolen of longeerinstallatie, dienen op of aansluitend aan het bouwvlak of bouwstede te worden gesitueerd;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- d. bij een paardenbak is het gebruik maken van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan;
- e. wijziging wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
- f. wijziging wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur';
- g. voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- i. wijziging vindt slechts plaats als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;

- j. wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.
- k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Historische boerderij - Monnr: 632

Gemeente	SCHOUWEN-DUIVELAND	Naam	Adriana Hoeve
Straat	KUIJERDAMSEWEG	Plaats	NOORDWELLE
Postcode	4326LL	Huisnummer	9
Monumentsoort	BOER	Nummer	632
Objectnummer		Code	BOER-41346
Situering	< 100 m. van openbare weg	Locatie	
Complex		Kom	Buiten
Wetsart		MSP	
Bouwjaar van		Bouwjaar tot	
X coördinaat	46082	Y coördinaat	416744



(<https://dataportaal.zeeland.nl/cultuurhistorie/fotos/Boerderijen/Z41346-01.jpg>)



(<https://dataportaal.zeeland.nl/cultuurhistorie/fotos/Boerderijen/Z41346-02.jpg>)



(<https://dataportaal.zeeland.nl/cultuurhistorie/fotos/Boerderijen/Z41346-03.jpg>)



(<https://dataportaal.zeeland.nl/cultuurhistorie/fotos/Boerderijen/Z41346-04.jpg>)

Beschrijving

Boerderij bestaande uit losse delen te weten een woonhuis, schuur, moderne schuur, kapschuur en een varkenshok gelegen binnen de bebouwde kom. Dit alles is gelegen op een ongeschonden erf met eigentijdse tuin, mooie omhaagde boomgaard en moestuin, toegangspalen, bomenrij, sloot en diverse heesters. Het woonhuis uit 1914 (gevelsteen in boogveld) heeft twee haaks op elkaar staande met geglazuurde pannen gedekte zadeldaken. De gevels zijn van baksteen met siermetselwerk, speklagen, een gevelsteen en oorspronkelijke raamindeling. Voor de voordeur bevindt zich een portiek met geglazuurde baksteen en tegelwerk in het boogveld. Deze woning kent twee aanbouwen van baksteen met pannen lessenaardaken. Evenwijdig aan de weg staat de schuur uit 1918 (gevelsteen) gedekt met een pannen zadeldak met golvende noklijn en aan de achterste lange zijde doorlopend over een aanbouw. De gevels zijn van baksteen met in de lange gevel twee schuivende groene deeldeuren, stalramen en delen nieuw metselwerk. De goot wordt ondersteund door bakstenen gootklossen. In de kopgevel is een groene wagendeur aanwezig, onder de nok een gevelopening en diverse ontluchtigingsgaten. Binnen in de stal zijn de stalindeling en de voergangen nog grotendeels aanwezig. De gebinten van de schuur zouden uit België van een andere schuur komen. De kapschuur is geheel van groen geschilderd hout met zadeldak en dient nu voor de opslag van hooi.

Redengevende omschrijving

Hoofdvorm:

Boerderij bestaat uit losse delen; lostaand woonhuis met voordeur in kopgevel; inrijdeuren schuur in zijgevel

Functie:

niet agrarisch - rustend landman

Bebouwing:

woonhuis
schuur
moderne schuur
kapschuur
varkenshok

Erfonderdelen:

eigentijdse tuin
moestuin
boomgaard

Erfafscheiding:
toegangspalen
bomenrij
sloot
(deels) haag /hagen
diverse heesters en bosrand

Erfindeling:
ongeschonden

Onderlinge relatie:
ongeschonden

Waardering boerderijen

WOONHUIS

Authenticiteit : A
Architectuur : B
Zeldzaamheid : B
Datering : B
Eindoordeel : A

SCHUUR 1

Authenticiteit : B
Architectuur : A
Zeldzaamheid : B
Datering : B
Eindoordeel : B

ERF

Authenticiteit : A
Eindoordeel : A

OVERIGE GEBOUWEN

Authenticiteit : B
Eindoordeel : B

BEOORDELINGEN

Ensemble waarde : A
Stedebouwkundige context : B

INDICATIEF EINDOORDEEL: A

Bijlage 1. Positieve lijst NED's

1

functie	index
- Loonbedrijf	bestaande bebouwing
- Drainagebedrijf	bestaande bebouwing
- Veehandelbedrijf	bestaande bebouwing
- Toeleverancier	bestaande bebouwing
- Sperma-bank	bestaande bebouwing
- Foeragehandel	bestaande bebouwing
- Handel in zaaizaad en pootgoed	bestaande bebouwing
- Opslag agrarische producten	bestaande bebouwing
- Hoefsmederij	bestaande bebouwing
- Hoveniersbedrijf	bestaande bebouwing
- Boomverzorgingsbedrijf	bestaande bebouwing
- Natuur- en landschapsbeheerbedrijf	bestaande bebouwing
- Tuincentrum	1.500 m ²
- Viskwekerij	bestaande bebouwing
- Opslag caravans/boten/overige	bestaande bebouwing
- Kampeerboerderij	25 plaatsen
- Appartementenverhuur	10 appartementen
- Hotelaccommodatie vanaf 25 bedden	bestaande bebouwing
- Pension (logies met ontbijt) tot 25 bedden	bestaande bebouwing
- Restaurant	250 m ²
- Eethuis	150 m ²
- IJssalon	150 m ²
- Theeschenkerij	150 m ²
- Partycentrum	1.000 m ²
- Bezoekerscentrum	250 m ²
- Paardenpension/-stalling	bestaande bebouwing
- Sauna	bestaande bebouwing
- Bedrijf voor de verhuur van paarden	bestaande bebouwing
- Bedrijf voor de verhuur van fietsen	150 m ²
- Bedrijf voor de verhuur van kano's	250 m ²
- Bedrijf voor de verhuur van trapauto's	250 m ²
- Manage	bestaande bebouwing
- (para)medische praktijk aan huis	bestaande bebouwing
- Dierenartspraktijk aan huis	bestaande bebouwing
- Atelier aan huis	150 m ²
- Beroepen aan huis > 50 m ² vloeroppervlak	100 m ²
- Privékliniek	bestaande bebouwing
- Kuuroord	bestaande bebouwing
- Dierenkliniek	bestaande bebouwing
- Groepspraktijk	bestaande bebouwing
- Cursuscentrum	bestaande bebouwing
- Crèche/peuterspeelzaal	bestaande bebouwing
- Museum/tentoonstellingsruimte	bestaande bebouwing
- Kappersbedrijf > 40 m ²	100 m ²
- Computerservicebedrijf	250 m ²
- Adviesbureau > 40 m ²	250 m ²
- Geluidsstudio	100 m ²
- Antiekhandel	250 m ²
- Kunsthandel	250 m ²
- Slachterij	bestaande bebouwing
- Vleesverwerking	bestaande bebouwing
- Zuivelverwerking	bestaande bebouwing
- Plantaardige productverwerking	bestaande bebouwing
- Imkerij	bestaande bebouwing
- Palingrokerij	bestaande bebouwing
- Wijnmakerij	bestaande bebouwing
- Bierbrouwerij	bestaande bebouwing
- Riet- en vlechtwerk	bestaande bebouwing
- Bouwbedrijven	250 m ²
- Schildersbedrijven	250 m ²

functie	index
- Installatiebedrijven	250 m ²
- Elektrotechnisch installatiebedrijf	250 m ²
- Dakdekkersbedrijf	250 m ²
- Rietdekkersbedrijf	250 m ²
- Houtzagerij en -schaverij	250 m ²
- Speeltoestellenfabricage	250 m ²
- Lasinrichtingen/bankwerkerijen	250 m ²
- Vervaardiging medische instrumenten en orthopedische artikelen	250 m ²
- Meubelmakerij/-restauratie	250 m ²
- Meubelstoffeerderijen	250 m ²
- Vervaardigen en reparatie sieraden	250 m ²
- Vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	250 m ²
- Spel- en speelgoedfabricage	250 m ²
- Spinnen en weven van textiel	250 m ²
- Vervaardigen van textielwaren	250 m ²
- Kledingvervaardiging	250 m ²
- Reparatiebedrijven van gebruiksgoederen	250 m ²
- Pottenbakkerij	250 m ²
- Natuursteenbewerking/beeldhouwerij	250 m ²
- Zeefdrukkerij	250 m ²

kern, straat, huisnummer	kern, straat, huisnummer
Kerkwerve (vervolg)	Noordgouwe
Taaijersweg 1	Brouwerijstraat 2-12
Taaijersweg 12	Donkereweg 40
Taaijersweg 14	Donkereweg 4-6
Taaijersweg 5	Groeneweg 1
Taaijersweg 7	Heereweg 18
Taaijersweg 8	Heereweg 33
Tellersweg 13	Heereweg 43
Tellersweg 15	Kloosterweg 57
Tellersweg 2	Kloosterweg 7
Tellersweg 5	Kloosterweg 8
Tellersweg 6	Oosterweegje 11
Tellersweg 7	Oosterweegje 13
Tellersweg 9	Oosterweegje 2
Turelureweg 1	Smidsweg 24
Turelureweg 10	Verbrandemansweg 1
Turelureweg 12	
Turelureweg 2	
Turelureweg 8	
Verseputsedijk 30	
Verseputseweg 13	
Verseputseweg 2	
Verseputseweg 36	
Verseputseweg 38	
Verseputseweg 40	
Verseputseweg 5	
Verseputseweg 7	
Verseputseweg 9	
Weelweg 3	
Zandweg 17	
Zandweg 2	
Zandweg 21	
Zandweg 8	
Zwaardweg 10	
Zwaardweg 2	
Zwaardweg 3	
Zwaardweg 4	
Zwaardweg 5	
Zwaardweg 6	
Zwaardweg 7	
Noordwelle	Ouwerkerk
Hakeweg 5	Boterhoekseweg 3
Helleweg 1	Boterhoekseweg 4
Helleweg 4	Boterhoekseweg 5
Kuijerdamseweg 1	Middenweg 10
Kuijerdamseweg 5	Middenweg 17
Kuijerdamseweg 7	Nieuwe Ronde Blokweg 2
Kuijerdamseweg 9	Nieuwe Ronde Blokweg 2-3
Lokkershofweg 1-3	Noord Achterweg 2
Lokkershofweg 6	Oostweg 1
Lokkershofweg 7	Oostweg 45
Oude Stoofweg 8	Oostweg 5
Rampweg 20	Oostweg lager dan 1
Stoofweg 32	Oude Nieuwlandseweg 7
Stoofweg 42	Schellewitseweg 2
Stoofweg 60	Stelweg 1
Wellandweg 12	Stelweg 3
Zuidwellewekken 6	Visserseweg 2
	Zuid Hogeweg 1
	Zwanenburgseweg 10
	Zwanenburgseweg 8