

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP



Overal thuis



Vraagprijs € 745.000 k.k.

NEDERWEERT

Kanaaldijk 2 en 3

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

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





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

SFEERVOLLE WONINGEN

Kenmerken

Energielabel:

G

Soort (woning):
Bouwworm/ type:

**Eengezinswoning
Vrijstaande woning en
vrijstaande woning met
aangebouwde schuur
omstreeks 1947**

Bouwjaar:
Kamers:
Woonoppervlakte:
Perceeloppervlakte:
Bijgebouwen:
Tuin gelegen op:
Ligging:

**5
189 m² totaal huisnr. 2 en 3
5.025 m²
488 m² totaal huisnr. 2 en 3
Rondom de woning
Vrij uitzicht, buiten bebouwde
kom, landelijk gelegen
Dakisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas**

Isolatie:



Stap binnen in deze charmante vrijstaande woningen, beide met aangebouwde schuur gelegen aan de Kanaaldijk 2 en 3 te Nederweert en u ervaart direct rust en ruimte. Met een bouwjaar dat teruggaat naar 1940 en 1947, omarmt deze woning zijn geschiedenis terwijl het tegelijkertijd de luxe van vrijheid biedt. Een heerlijk vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde kenmerkt deze locatie. Grijp nu uw kans en maak van deze droom uw nieuwe thuis!

Betreedt de woning gelegen aan Kanaaldijk 2 via de hal/entree, een uitnodigende start. Van hieruit heeft u toegang tot de woonkeuken en lichte woonkamer. De woonkamer is ruim genoeg om een een zitgedeelte en eetgedeelte te creëren. Via de grote raampartijen is er voldoende natuurlijke lichtinval aanwezig.

Vanuit de woonkamer zijn twee slaapkamers te bereiken welke beiden ruim genoeg zijn voor een bed en kast. Via de ramen is er voldoende natuurlijke lichtinval aanwezig. Mocht u deze ruimtes niet willen gebruiken als slaapkamers dan zijn deze bij uitstek geschikt als werkkamer of speelkamer.

De woonkeuken is geplaatst in een rechte wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hier is tevens voldoende ruimte om een eettafel te plaatsen. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken te bereiken. In deze ruimte is een eenvoudig keukenblok geplaatst en via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Tevens is vanuit hier toegang tot een vaste kast, welke ideaal geschikt is als proviandruimte.

Via een portaal is de badkamer te bereiken welke is ingericht met een toilet, een wastafel en een douche. Via ditzelfde portaal is de voormalige Hollandse stal te bereiken. Hier bevinden zich tevens een waslokaal, een berging met een vaste wastafel en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een voormalig tochtlokaal.

De eerste verdieping is via een trap te bereiken en via de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers. Beide slaapkamers hebben bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is vanuit de overloop een bergruimte te bereiken en hier bevindt zich de opstelling van de cv-combiketel. Boven de voormalige stal is een bergzolder gelegen.





De woning gelegen aan Kanaaldijk 3 is te betreden via een hal/entree. Daarnaast heeft u de beschikking over een separate keuken, geplaatst in een rechte wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gas kookplaat, een koelkast en een vaatwasser. Een praktische voorraadkast is vanuit de keuken te bereiken.

De lichte en ruime woonkamer is ook hier ruim genoeg om een woongedeelte en eetgedeelte te creëren. Achter de woonkamer bevindt zich nog een praktische bijkeuken. Vanuit hier is de badkamer te bereiken welke is ingericht met een ligbad, een toilet en een wastafel.

Via de buitenzijde zijn twee praktische bergingen te bereiken en aan deze woning is een stal gebouwd.

Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken en vanuit de overloop zijn twee slaapkamers te bereiken. Beide slaapkamers verkrijgen voldoende natuurlijke lichtinval door middel van de grote raampartijen in de dakkapellen.

Achter de woning bevindt zich de ruime siertuin met fruitbomen en sierbomen en landbouwgronden. Hier heeft u een vrij uitzicht over de landerijen. Daarnaast is het perceel voorzien van gebroken asfalt, betonplaten, grind, tegels en betonklinkers.

Als laatste benoemen we de berging welke is opgetrokken uit steen (steens) en het dak is met damwandprofielplaten gedekt. In deze berging is een betonvloer aanwezig en is voorzien van muur- en dakisolatie. Deze berging is in gebruik als open ruimte.

Daarnaast bevinden zich op het perceel een loods/stal welke is opgetrokken uit hout en het dak is met asbesthoudende golfplaten gedekt. In deze loods/stal is een betonvloer aanwezig en is voorzien van muur- en dakisolatie. De loods/stal is in gebruik als berging, werkplaats en jongveestal met betonroosters.

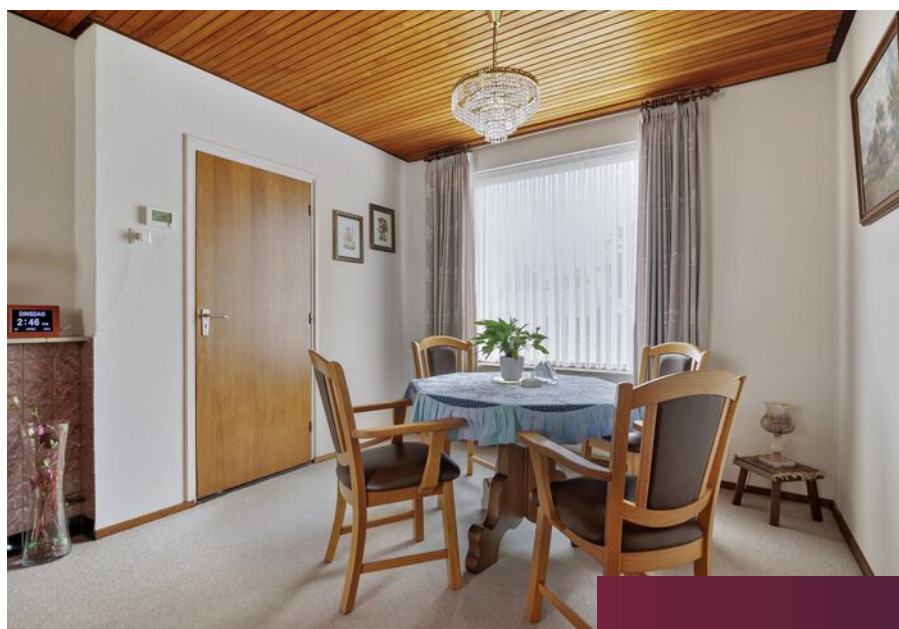












Woonkamer Kanaaldijk 2





Slaapkamers





Woonkeuken

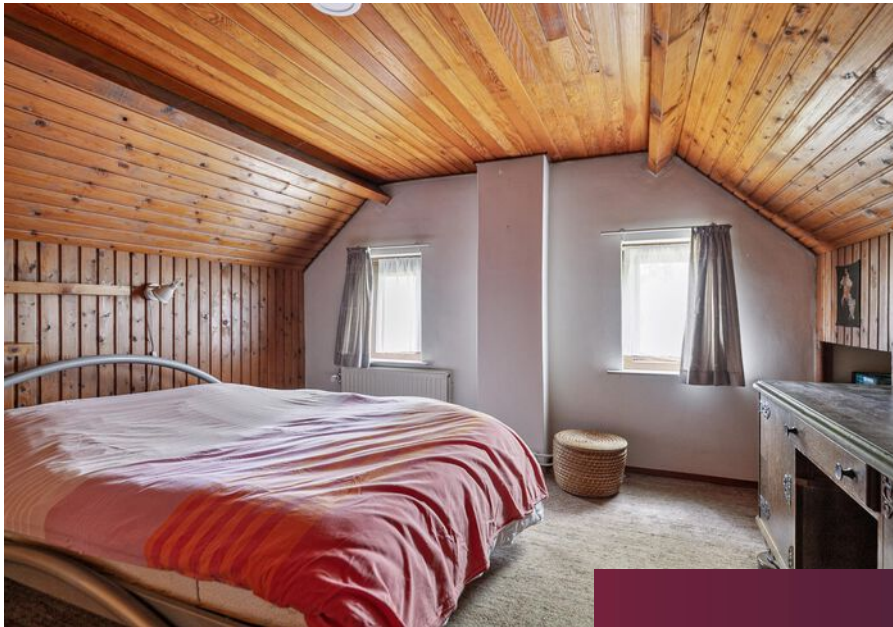


Badkamer

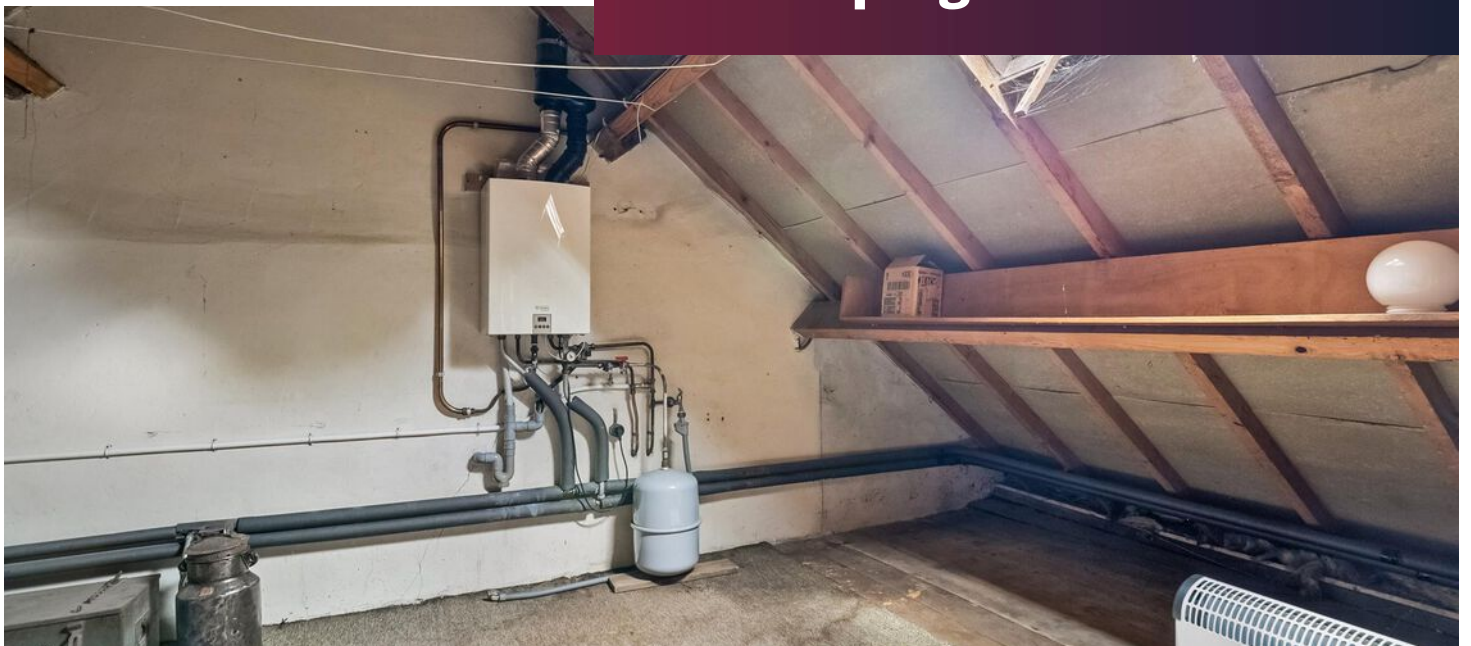




Berging/bijkeuken



Verdieping





Voortuin Kanaaldijk 2







Kanaaldijk 3





Woonkamer



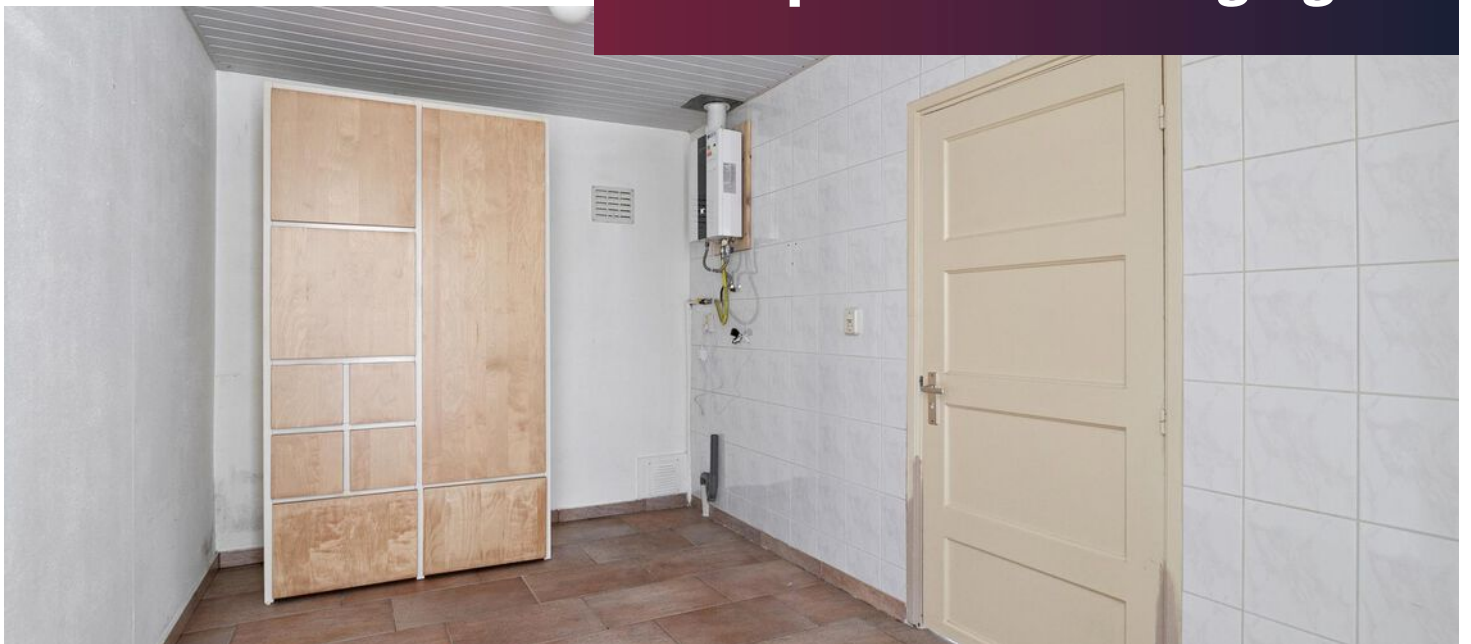


Keuken





Slaapkamers en berging



Badkamer met ligbad, wastafel en toilet.





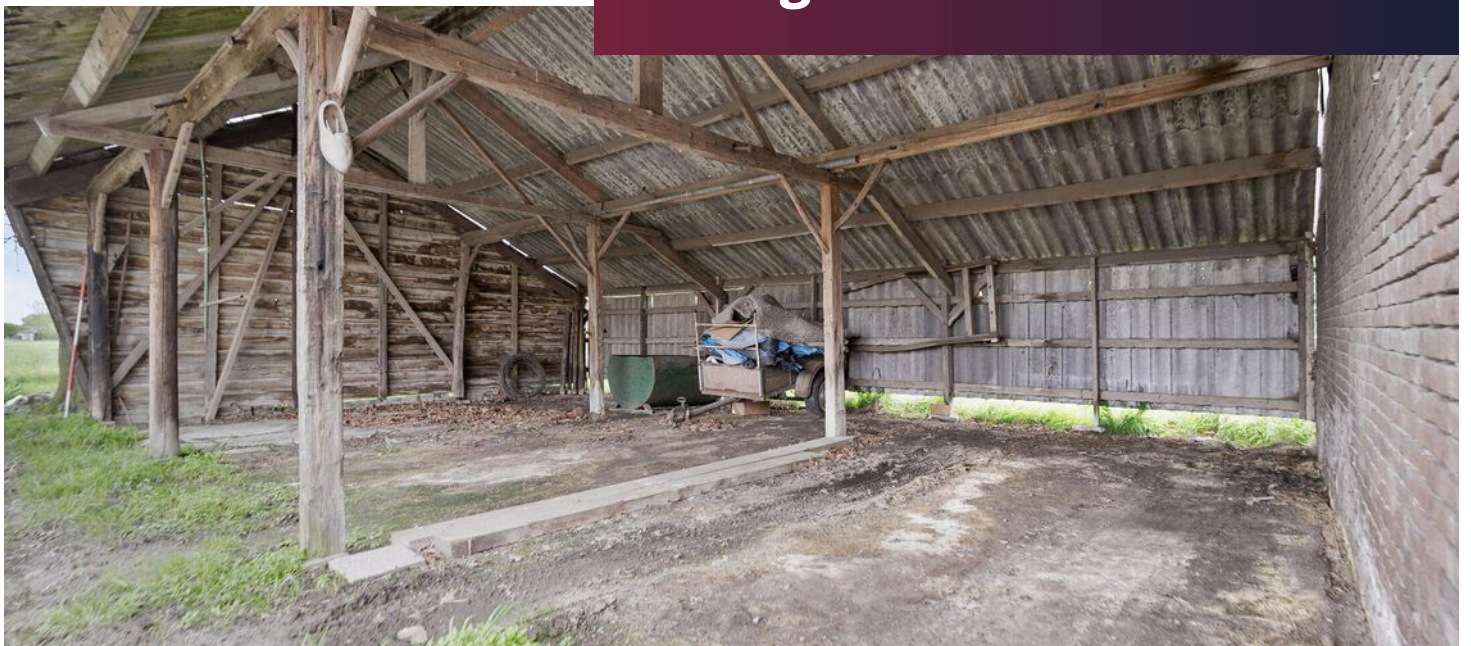
Bakhuis

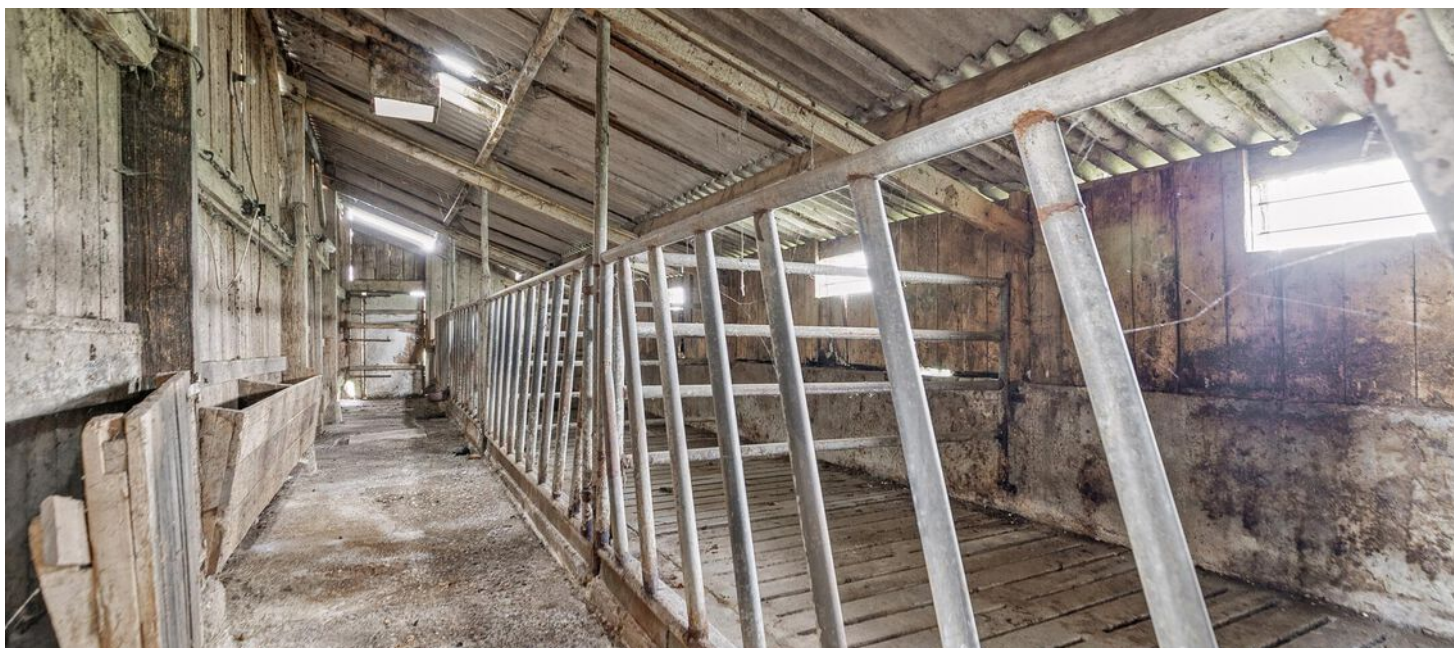
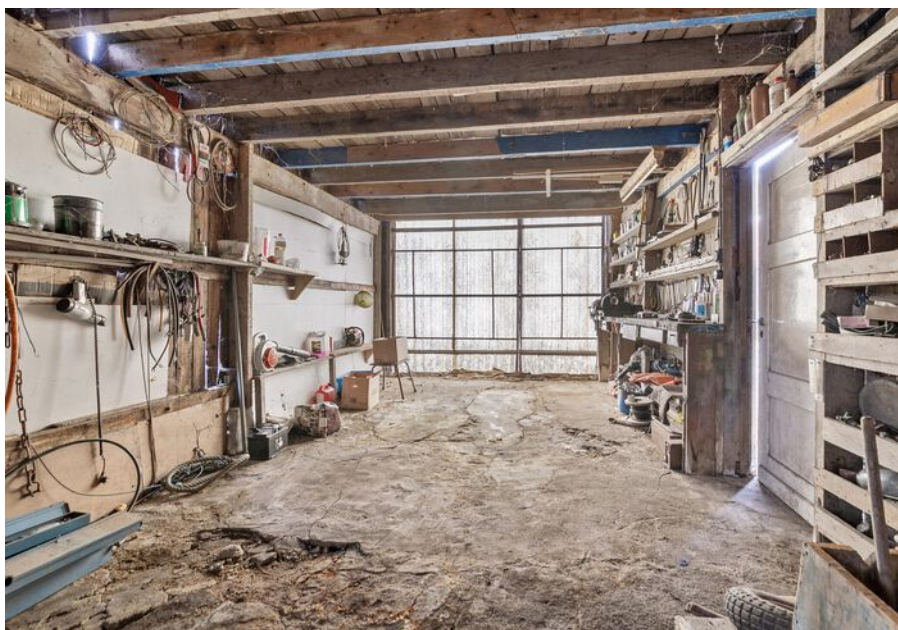


Schuur Kanaaldijk 2



Aangebouwde schuur











Tuin en omliggende grond





Bijzonderheden

Kanaaldijk 2 wordt verwarmd middels een CV-combiketel van het merk Remeha en met radiatoren.

Kanaaldijk 3 wordt verwarmd middels een gaskachel, elektrische kachels en een airco. De begane grondvloeren van beide woningen zijn uitgevoerd in beton en de verdiepingvloeren zijn van in hout.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en beton met enkele en dubbele beglazing.

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

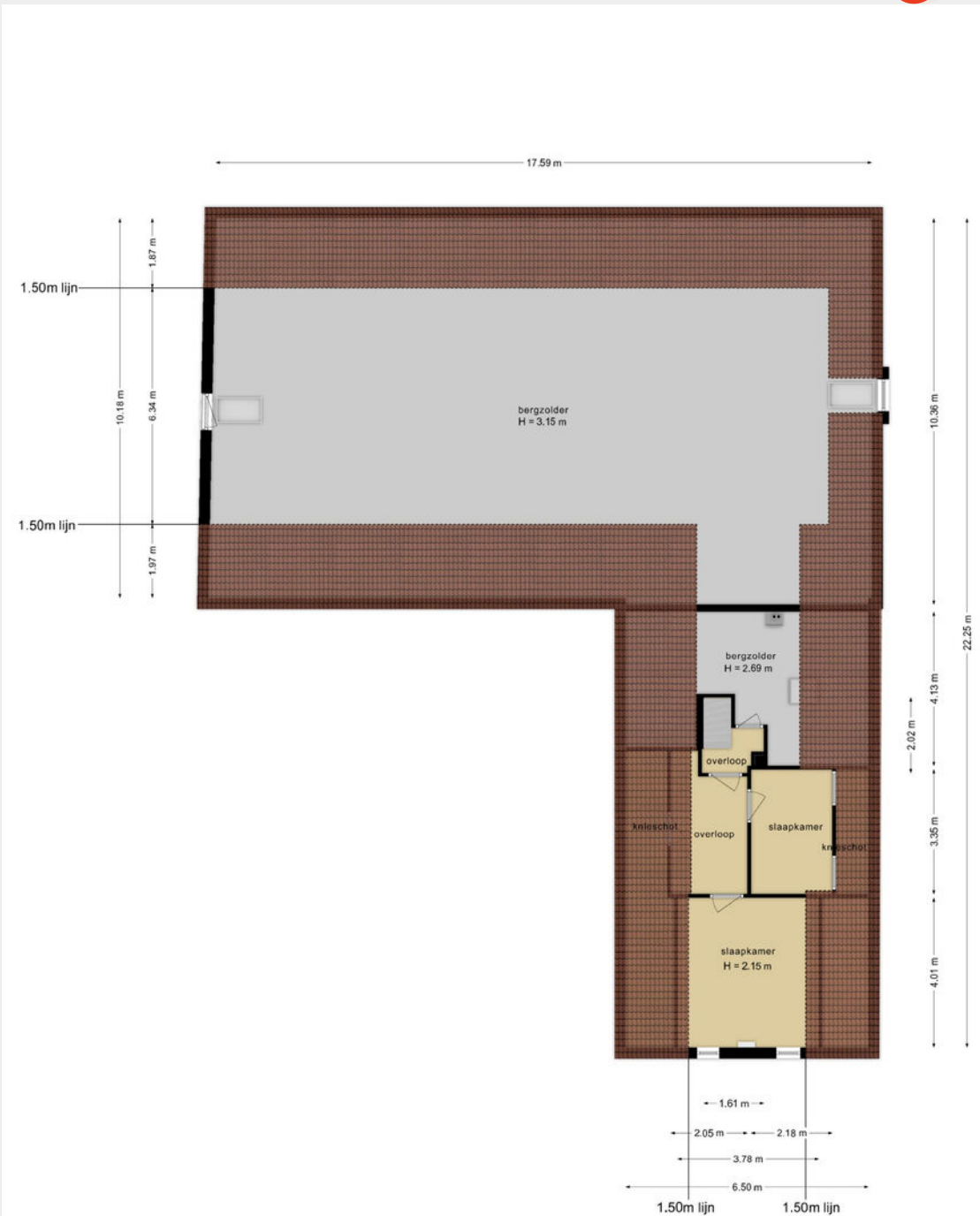
Plattegrond Kanaaldijk 2 BG



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond nr. 3

Plattegrond Kanaaldijk 2 VD



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping nr. 3

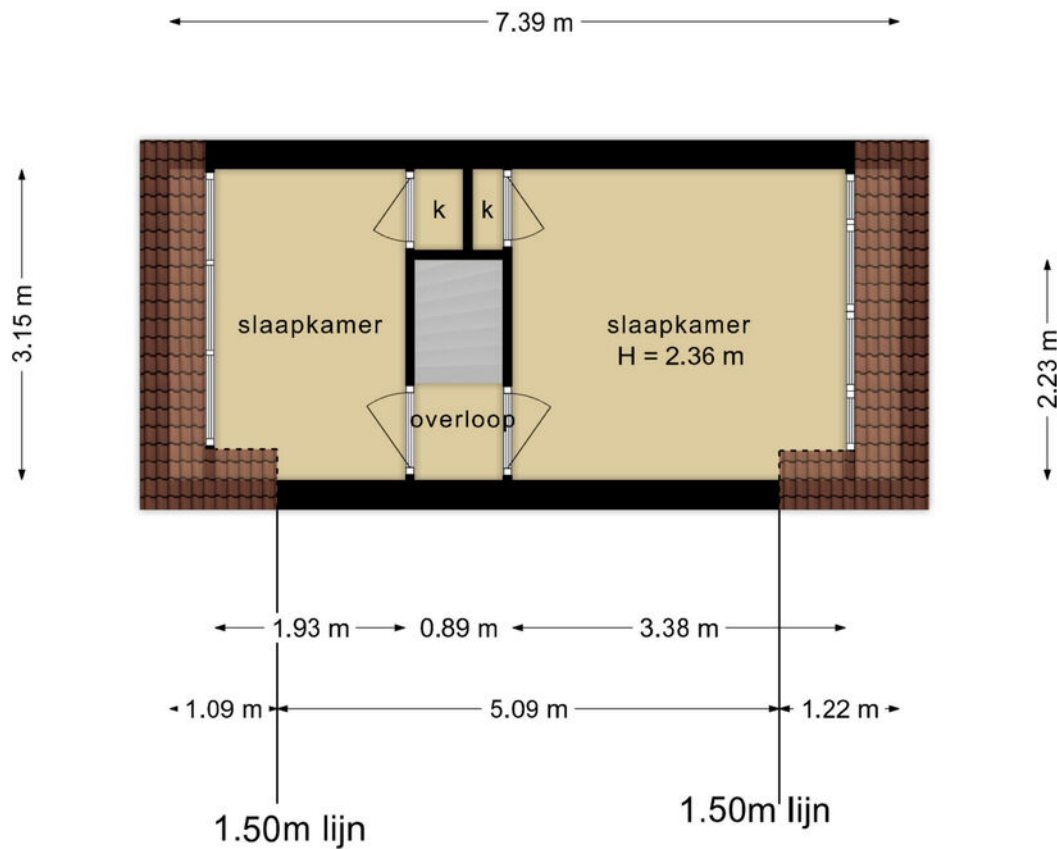
Plattegrond Kanaaldijk 3 BG



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond nr. 2

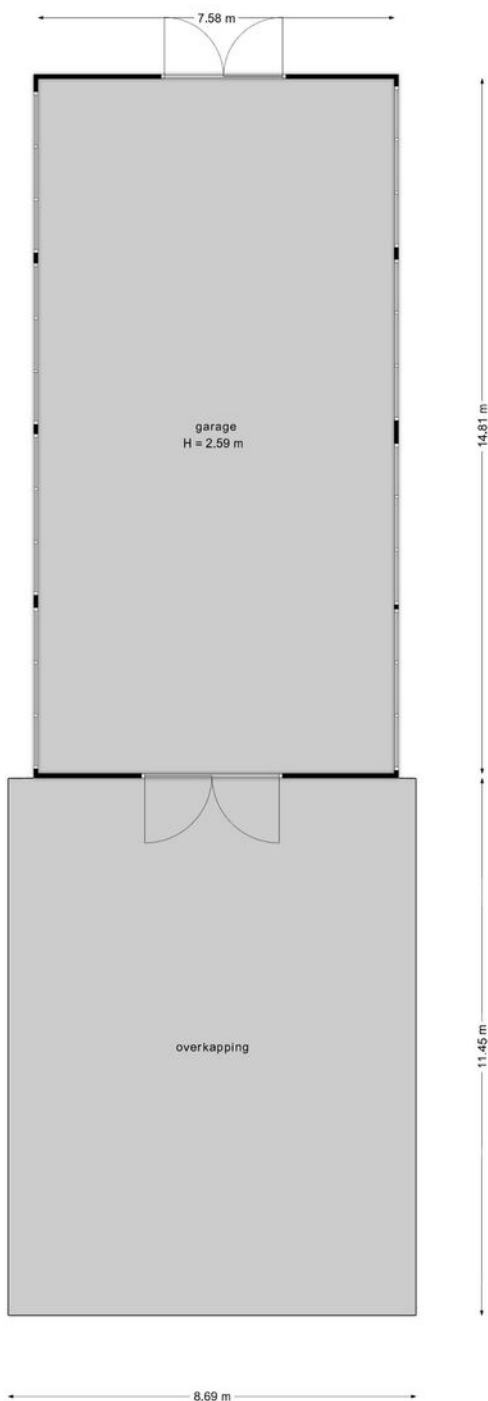
Plattegrond Kanaaldijk 3 VD



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Eerste verdieping nr. 2

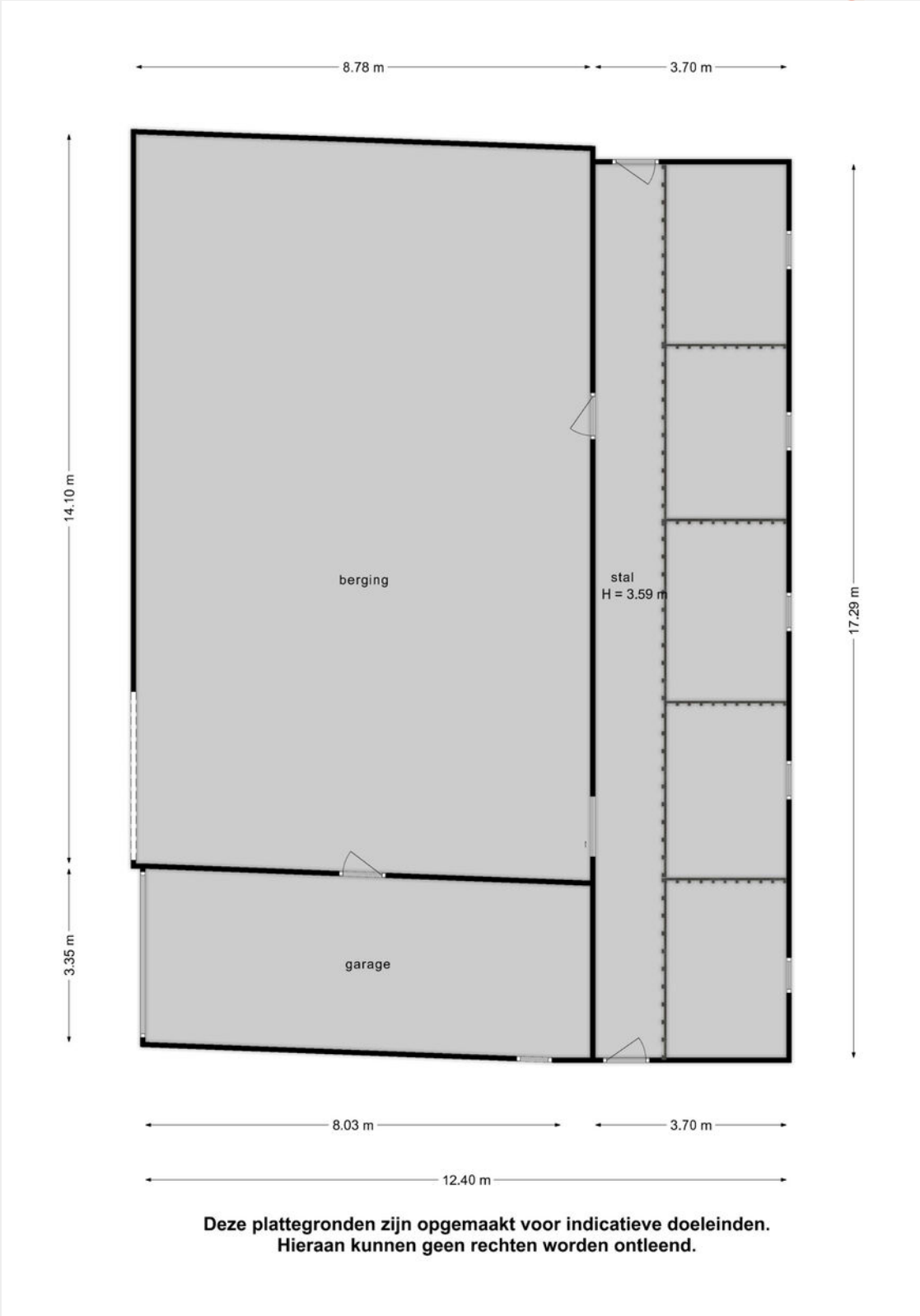
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijgebouw

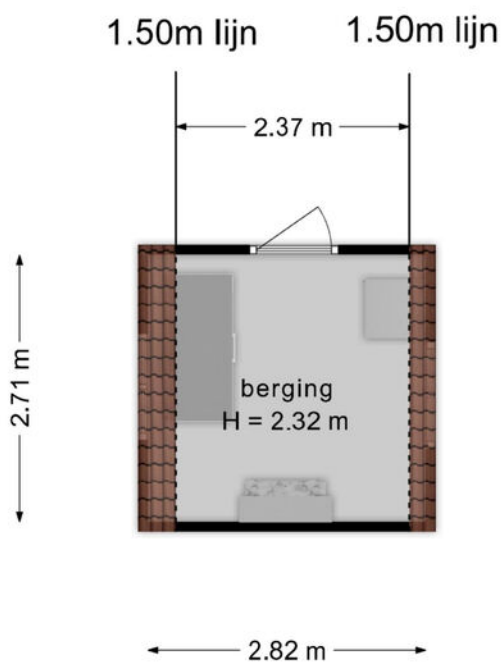
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijgebouw

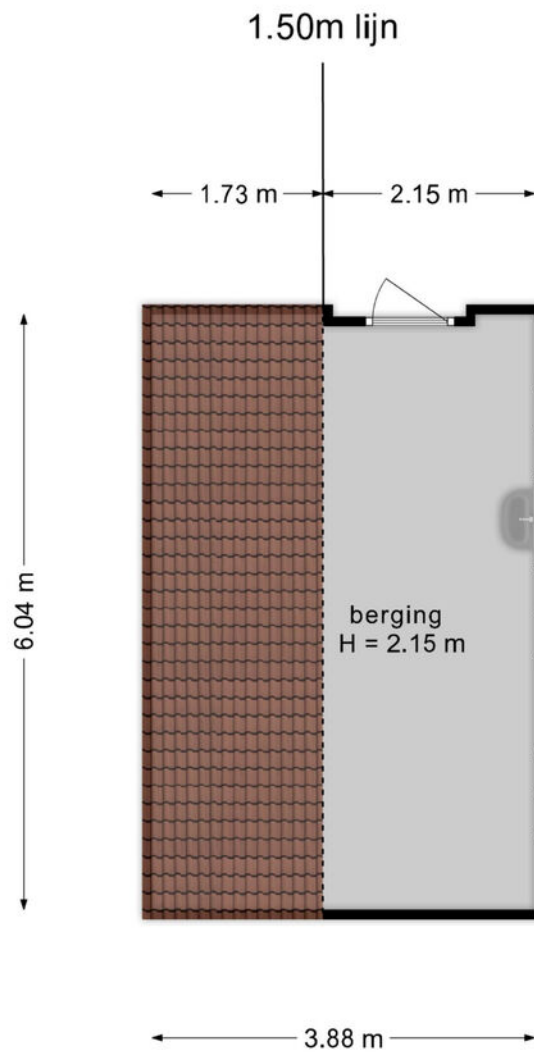
Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Berging

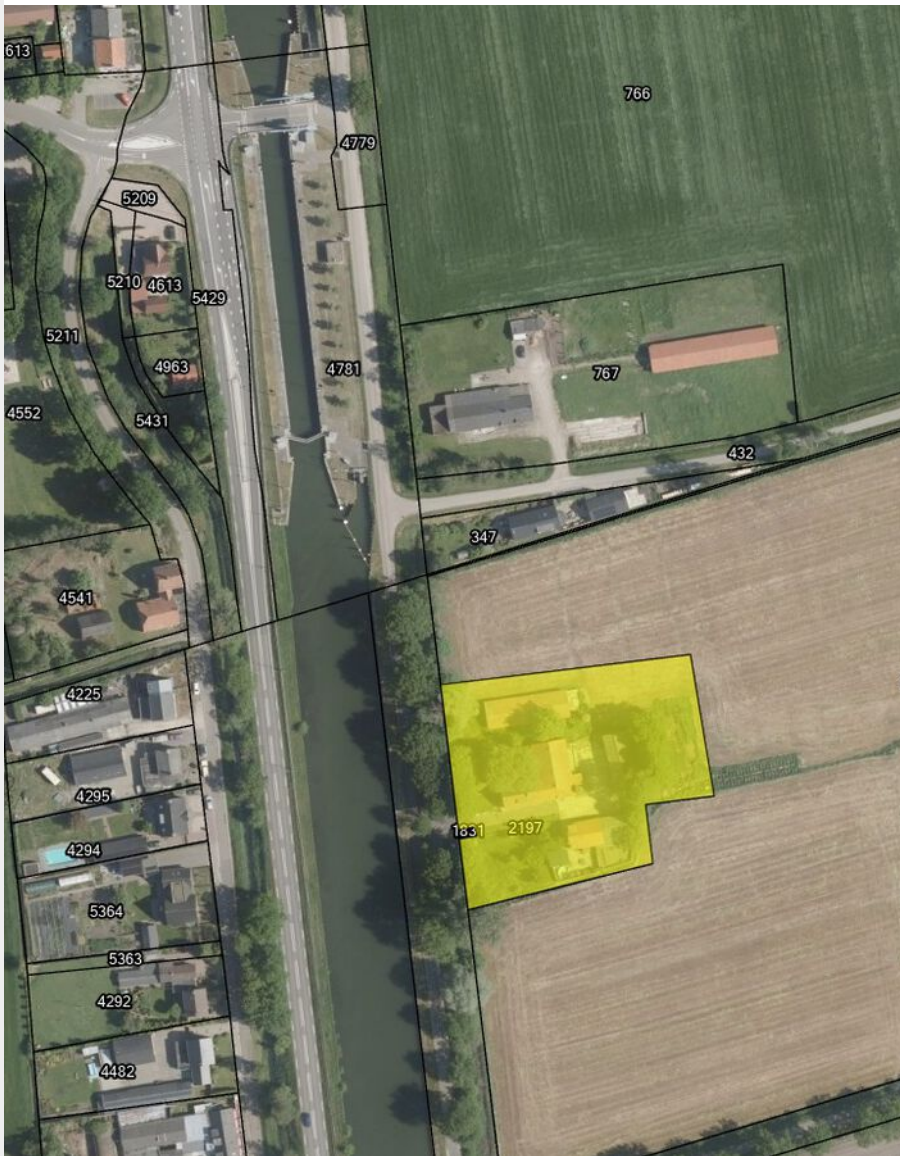
Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Berging

Kadaster & Locatie

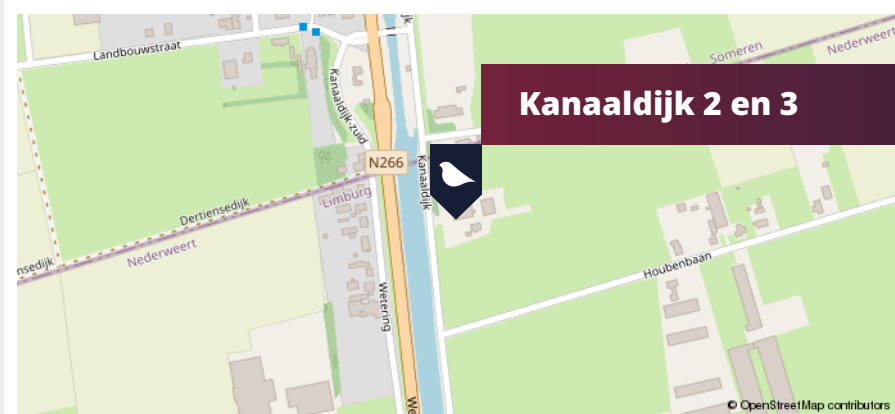


Kadastrale gemeente
Nederweert

Sectie en perceel
M 2197

Oppervlakte
5.025 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



Kanaaldijk 2 en 3

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



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

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

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Frans Merkens RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 20 36 97 49

E f.merkens@berkkerkhof.nl



Sanne van de Kolk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandekolk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

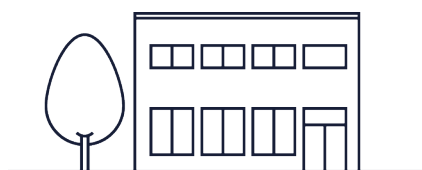


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

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



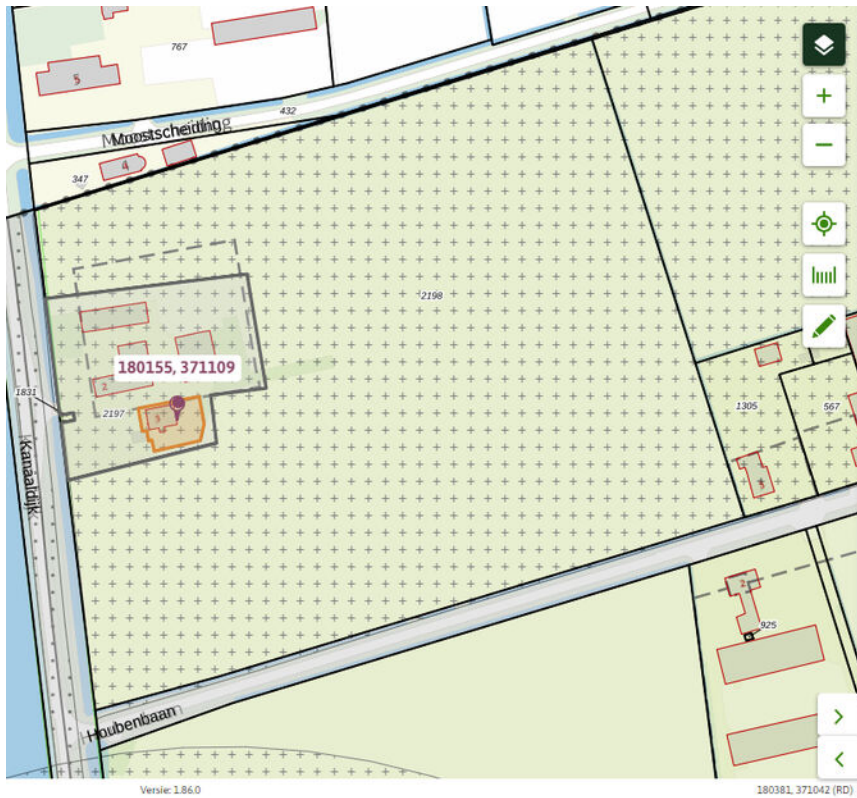
**Graag tot ziens bij
Van den Berk & Kerkhof!**



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Bestemmingsplan



Buitengebied Nederweert

Bestemmingsplan Gemeente Nederweert

meer kenmerken

vastgesteld 24-11-2009 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Agrarisch met waarden - Openheid >

Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden >

Functieaanduidingen (1)

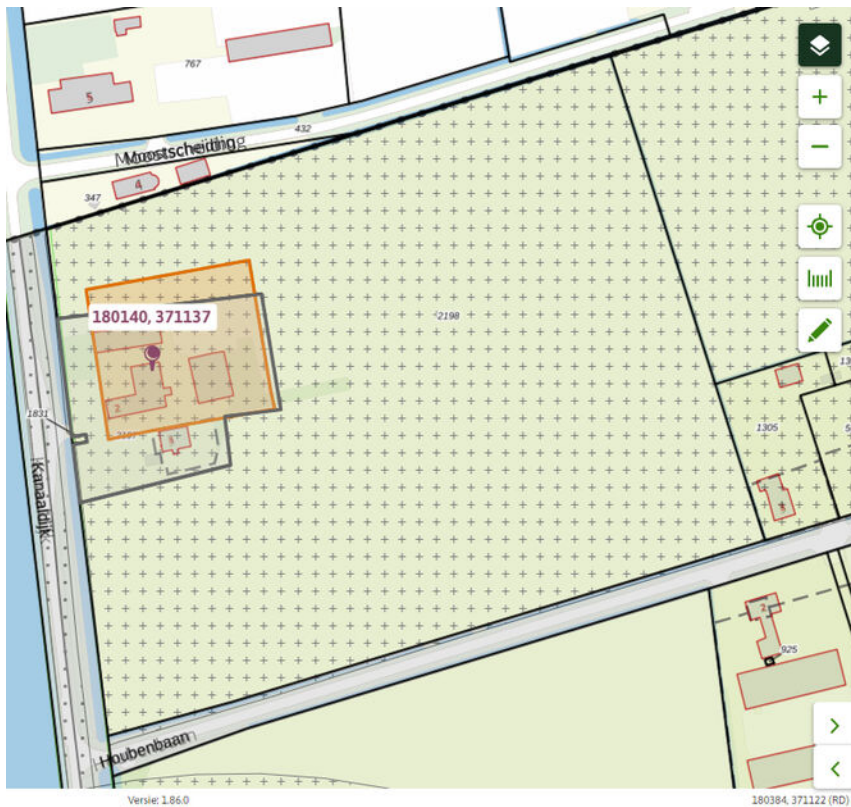
wonen

Gebiedsaanduidingen (1)

milieuzone - boringsvrije zone >



Bijlage: Bestemmingsplan



Versie: 1.86.0

180384, 371122 (RD)

Buitengebied Nederweert

Bestemmingsplan Gemeente Nederweert

meer kenmerken

vastgesteld 24-11-2009 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Agrarisch met waarden - Openheid >

Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden >

Functieaanduidingen (1)

Intensieve veehouderij

Gebiedsaanduidingen (1)

milieuzone - boringsvrije zone >



artikel 7 Agrarisch met waarden - Openheid



✓ 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Agrarisch met waarden - Openheid** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
 1. een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid - grondgebonden ("saw-o-gg");
 2. een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding intensieve veehouderij ("iv");
 3. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw ("gt");
 4. een intensieve kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding intensieve kwekerij "ik";
 5. ter plaatse van de aanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid - melkveehouderij ("saw-o-m") uitsluitend een melkveehouderijbedrijf;een en ander met dien verstande dat:
 - a. omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, intensieve kwekerij of melkveehouderij is toegestaan, mits het bestaande bouwvlak gehandhaafd blijft en er geen sprake is van vergroting van het bouwvlak;
 - b. nieuwvestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf of een intensief veehouderijbedrijf is niet toegestaan;
 - c. niet agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan, voor zover deze ter plaatse zijn opgenomen in de in bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen, en wel in maximaal de omvang waarin ze rechtens mogen bestaan op het moment van het van krachten worden van het plan;
 - d. de gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwvlak zonder bebouwing" zijn bestemd voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het bijbehorende agrarisch bedrijf, zoals teeltondersteunende voorzieningen, voederplaten en weegbruggen;
 - e. de bouwvlakken met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwvlak niet uitbreiden" niet mogen worden vergroot;
- c. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding wonen, meer in het bijzonder:
 1. een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van de aanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden - open - ruimte voor ruimte woning ("saw-rvr");
 2. een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding recreatiewoning ("rw");
- d. een niet-agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden - open met de nadere functieaanduiding bedrijf zoals aangegeven op de verbeelding en omschreven in de in bijlage 2 opgenomen Staat van niet-agrarische bedrijven;
- e. recreatieve functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden - open met de nadere functieaanduiding recreatie zoals aangegeven op de verbeelding en omschreven in de in bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen;
- f. maatschappelijke functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden - open met de nadere functieaanduiding maatschappelijk zoals aangegeven op de verbeelding en omschreven in de in bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen;
- g. behoud en versterking van de landschappelijke openheid van het landschap en de zichtlijnen in het gebied;
- h. behoud van landschapselementen, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 6;
 - i. verkeersvoorzieningen, mede in de vorm van onverharde wegen en paden;
 - j. waterhuishoudkundige;

- k. een straalpad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone straalpad;
- l. stiltegebied als bedoeld in artikel 4.9 van de Wet milieubeheer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding milieuzone stiltegebied;
- m. groenvoorzieningen;
- n. extensieve dagrecreatie, inclusief semi-verharde parkeervoorzieningen.

✓ 7.2 Bouwregels

Op de voor **Agrarisch met waarden - Openheid** aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan aan de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende eisen gelden:

✓ 7.2.1 Algemeen

- a. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Per bouwvlak met een aanduiding agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 7.1 onder b, de aanduiding bedrijf als bedoeld in artikel 7.1. onder d of de aanduiding recreatie als bedoeld in artikel 7.1. onder e of per aanduiding wonen als bedoeld in artikel 7.1. onder c, is maximaal 1 (bedrijfs)woning toegestaan, tenzij op de verbeelding een ander aantal woningen staat vermeld. In dat laatste geval is het aantal op de verbeelding voor dat perceel aangegeven toegestane woningen maatgevend; per bouwvlak met de aanduiding -bw is geen bedrijfswoning toegestaan.
- c. Per bouwvlak met de aanduiding bouwvlak zonder bebouwing zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 1 m. toegestaan, zoals kuilvoerplaten.
- d. Het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep en een aan huis gebonden bedrijf is toegestaan, mits:
 - 1. de functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
 - 2. er maximaal 30% van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
 - 3. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
 - 4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;
- e. Kleinschalige kampeerterreinen behorend bij een woning of agrarisch bedrijf zijn toegestaan tot maximaal 15 kampeerplaatsen;
- f. Buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken zijn, behoudens het bepaalde in 7.2.2 onder 6, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van het agrarisch grondgebruik en/of recreatief medegebruik, danwel verkeers- en/of nutsvoorzieningen met een maximale hoogte van 1 m en een maximale oppervlakte van 6 m² per bouwwerk;
- g. nieuwvestiging van inrichtingen ex artikel 2.4 IVbM (lawaaisportterreinen) is niet toegestaan;
- h. de oppervlakte aan parkeervoorzieningen ten behoeve van de extensieve dagrecreatie mag per locatie maximaal 250 m² bedragen.

✓ 7.2.2 Agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken gelegen binnen het bouwvlak met een aanduiding agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 7.1. onder b gelden de volgende eisen:

- 1. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	max. 7 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
dakhelling	min. 12°
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
- 2. bedrijfswoningen:

dakhelling	min. 12°
inhoud, inclusief bijgebouwen t.b.v. privé-gebruik	max. 950 m ³
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.

3. bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3,20 m.
bouwhoogte	max. 5,50 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot bedrijfswoning	max 20 m uit de dichtstbijzijnde gevel

4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	inhoud	afstand tot zijdelingse perceelsgrens
mestsilo's	max. 8,50 m.	max. 2500 m ³	min. 5 m.
overige silo's	max. 12 m.	n.v.t.	min. 5 m.
erfafscheidingen	max. 2 m.	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 4,50 m.	n.v.t.	n.v.t.

5. teeltondersteunende voorzieningen:

	bouwhoogte	oppervlakte	overig
permanente teeltondersteunende voorzieningen (binnen bouwvlak)	max. 2,50 m., met uitzondering van ondersteunende kassen welke 8 m. hoog mogen zijn	max. 2.500 m ² , mits vooraf advies wordt ingewonnen van de provinciale BOM+ advies- commissie	
tijdelijke regenkapten	max. 2,50 m.	max. 10% van totale teeltoppervlakte	aansluitend aan bebouwde deel van het bouwvlak, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de provinciale BOM+ advies- commissie
tijdelijke hoge boogkassen	max. 2,50 m.	max. 10% van totale teeltoppervlakte	aansluitend aan bebouwde deel van het bouwvlak, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de provinciale BOM+ advies- commissie

6. als specifieke activiteit bij agrarische bedrijven is de verkoop van streekeigen produkten tot max. 200 m² toegestaan;

7. een minicamping is toegestaan binnen een bouwvlak met de aanduiding 'minicamping', tot 15 kampeerplaatsen en met uitzondering van stacaravans of permanente plaatsen voor caravans;

8. overige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven zijn niet toegestaan, behoudens het bepaalde in 7.1. lid b sub c;

9. op bouwvlakken met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwvlak zonder bebouwing" zijn geen gebouwen toegestaan.

✓ 7.2.3 Wonen

Voor de bouwwerken gelegen binnen het bouwvlak met de aanduiding wonen als bedoeld in artikel 7.1 onder c gelden de volgende eisen:

1. woningen, inclusief bijgebouwen:

dakhelling	min. 12°, deze eis geldt niet voor bijgebouwen
inhoud (woning, inclusief bijgebouwen)	maximaal 950 m ³ , tenzij sprake is van een ruimte voor ruimte woning, welke een maximale inhoud van 1.100 m ³ mag hebben
afstand tot zijdelingse perceelsgrens voor woning én bijgebouwen	min. 5 m.

afstand tot hart van de weg	min. 30 m. bij gebiedsontsluitingswegen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 29.1.1; min. 15 m. bij erftoegangs- en onverharde wegen
situering Ruimte voor Ruimte-woning	in of maximaal 2 meter achter de gevellijn
goothoogte vrijstaande bijgebouwen	max. 3,20 m.
bouwhoogte vrijstaande bijgebouwen	max. 5,50 m.
afstand tot woning voor vrijstaande bijgebouwen	max. 20 m. uit dichtstbijzijnde gevel
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen een afstand van maximaal 50 m. achter de voorgevelrooilijn:	
bouwhoogte erfafscheidingen	max. 2 m.; erfafscheidingen zijn ook vóór de voorgevelrooilijn toegestaan tot een bouwhoogte van max. 1 m.
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.
oppervlakte	max. 30 m ²
3. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan;	
4. vervangende nieuwbouw is toegestaan, mits dit plaatvindt op de bestaande fundamenteen;	
5. een minicamping is toegestaan binnen een bouwvlak met de aanduiding 'minicamping', tot 15 kampeerplaatsen en met uitzondering van stacaravans of permanente plaatsen voor caravans.	

✓ 7.2.4 Bedrijf

Voor de bouwwerken gelegen binnen het bouwvlak met de aanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden - open met de nadere functieaanduiding bedrijf gelden de volgende eisen:

1. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	max. 4,5 m., of maximaal de hoogte zoals bestaand.
bouwhoogte	max. 8 m., of maximaal de hoogte zoals bestaand.
bebouwd oppervlaktemaximaal de oppervlakte zoals bestaand.	

2. bedrijfswoningen:

goothoogte	max. 5,5 m.
bouwhoogte	max. 8 m.
dakhelling	minimaal 12°
inhoud, inclusief bijgebouwen t.b.v. privé-gebruik	max. 950 m ³
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.

3. bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3,20 m.
bouwhoogte	max. 5,5 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot bedrijfswoning	max. 20 m. uit dichtstbijzijnde gevel

4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

bouwhoogte erfafscheidingen	max. 2 m.; vóór de voorgevelrooilijn
	max. 1 m.
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.

5. omschakeling van niet-agrarische bedrijven is toegestaan voorzover het betreft bedrijven passend binnen de lijst van categorie 1 en 2-bedrijven, zoals opgenomen in de in Bijlage 4 bij deze planregels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee naar aard, omvang en invloed op milieu en omgeving vergelijkbare bedrijven;

6. uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf is toegestaan tot het in **Bijlage 2** bij deze planregels opgenomen **Staat van niet-agrarische bedrijven** opgenomen percentage van het bestaand bebouwde oppervlak, waarbij de regels onder 1 t/m 4 van dit sublid in acht genomen dienen te worden;
7. nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven is niet toegestaan.

✓ 7.2.5 Recreatie

Voor de bouwwerken gelegen binnen het bouwvlak met de aanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden - open met de nadere functieaanduiding recreatie gelden de volgende eisen:

1. bedrijfsgebouwen:

gothoogte	max. 4,50 m., of maximaal de hoogte zoals bestaand.
bouwhoogte	max. 8 m., of maximaal de hoogte zoals bestaand.
dakhelling	min. 12°
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
bebouwd oppervlakte	maximaal de oppervlakte zoals bestaand.

2. bedrijfswoningen:

gothoogte	max. 5,50 m.
bouwhoogte	max. 8 m.
dakhelling	min. 12°
inhoud, inclusief bijgebouwen t.b.v. privé-gebruik	max. 950 m ³
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.

3. bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

gothoogte	max. 3,20 m.
bouwhoogte	max. 5,50 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot bedrijfswoning	max. 20 m. uit dichtstbijzijnde gevel

4. recreatiewoningen:

gothoogte woning	max. 3,50 m.
bouwhoogte woning	max. 5,50 m.
oppervlakte	max. zoals deze aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning op het moment van inwerkingtreding van het plan; deze maat mag eenmalig worden uitgebreid met max. 10%
aantal woningen per locatie	max. het bestaande aantal.

5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

bouwhoogte erfafscheidingen	max. 2 m.; vóór de voorgevelrooilijn
	max. 1 m.
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.

6. nieuwvestiging van een recreatiebedrijf is niet toegestaan;

7. uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand toelaatbaar bebouwd oppervlak;

✓ 7.2.6 Maatschappelijk

Voor de bouwwerken gelegen binnen het bouwvlak met de aanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden - open met de nadere functieaanduiding maatschappelijk gelden de volgende regels:

1. bedrijfsgebouwen:

gothoogte	max. 4,50 m.
bouwhoogte	max. 8 m.

dakhelling	min. 12°, deze eis geldt niet voor bijgebouwen
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
bebouwd oppervlak	maximaal de oppervlakte zoals bestaand + 10%
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	
bouwhoogte erfafscheidingen	max. 2 m.; vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.

✓ 7.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 1. bebouwing;
 2. verhardingen;
- b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op:
 1. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied;
 2. stedenbouwkundige kwaliteit;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld;
 4. de milieusituatie;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 7. de sociale veiligheid;
 8. de externe veiligheid;
 9. de hemelwaterproblematiek.
- c. Voor zover sprake is van bebouwing en verhardingen in het kader van agrarische ontwikkelingen, dient bij de aspecten natuurlijke en/of landschappelijke waarden, stedenbouwkundige kwaliteit en hemelwaterproblematiek in ieder geval het bepaalde in artikel 32.3 in acht te worden genomen.
 Voor zover sprake is van bebouwing en verhardingen in het kader van ontwikkelingen bij niet-agrarische bedrijven en recreatiebedrijven, dient bij de aspecten natuurlijke en/of landschappelijke waarden, stedenbouwkundige kwaliteit en hemelwaterproblematiek in ieder geval het bepaalde in artikel 32.4 in acht te worden genomen.

✓ 7.4 Ontheffing van de bouwregels

✓ 7.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 7.2 en de bouw van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen toestaan tot een minimale afstand van 3 m. uit de perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
 1. deze kortere afstand vanwege bedrijfstechnische maatregelen noodzakelijk is;
 2. het perceel onvoldoende ruimte biedt om de bebouwing binnen 5 meter te realiseren;
 3. deze kortere afstand vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 4. de belangen van naburige percelen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het bepaalde in 7.2.1 en de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning toestaan, daar waar middels de aanduiding -bw op de verbeelding geen bedrijfswoning is toegestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. de locatie waar een woning wordt opgericht een op zichzelf staand en volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
 2. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 3. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, met name wat betreft de aspecten geur en geluid;
 4. op grond van het bepaalde in artikel 32.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd

- (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
5. uit een onderzoek verkeerslawaaï blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan dan wel dat hiervoor een procedure hogere grenswaarden wordt doorlopen;
 6. de regels in 7.2.2 in acht genomen worden;
- c. het bepaalde in 7.2.1 en het oprichten van schuilgelegenheden ten behoeve van het hobbymatig houden van vee toestaan tot een maximum van 25 m², onder de voorwaarden dat:
1. de oprichting van schuilgelegenheden enkel is toegestaan in de wro-zone - bebouwingsconcentraties, zoals aangeduid op de verbeelding;
 2. de oprichting van schuilgelegenheden niet mogelijk is binnen het bouwvlak, danwel het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt opgericht te ver van het bouwvlak af ligt;
 3. sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de schuilgelegenheid;
 4. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
- d. het bepaalde in 7.2.1 en overschrijding van de begrenzing van de op de verbeelding aangeduide agrarische bouwvlakken met bebouwing toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. een doelmatige bedrijfsvoering overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maakt;
 2. overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak en slechts éénmalig tijdens de planperiode;
 3. deze ontheffing niet geldt voor intensieve veehouderijen en nieuwvestigingen van glastuinbouwbedrijven;
 4. deze ontheffing geldt niet voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied";
 5. aanwezige landschapswaarden niet in onevenredige mate worden geschaad;
 6. de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 7. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 8. op grond van het bepaalde in artikel 32.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 9. het woon- en leefklimaat niet worden aangetast;
- e. het bepaalde in 7.2.1 en overschrijding van de op de verbeelding aangegeven begrenzingen van het bouwvlak met de aanduiding "wonen" toe te staan, onder de voorwaarden dat:
1. de maximale inhoudsmaat van de woning, inclusief bijgebouwen zoals genoemd in artikel 7.2.3 lid 1 mag niet worden overschreden;
 2. aanwezige landschapswaarden niet in onevenredige mate worden geschaad;
 3. de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 4. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- f. het bepaalde in 7.2.2 en een maximale bouwhoogte van 12 m. voor bedrijfsgebouwen bij een agrarisch bedrijf toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. een doelmatige bedrijfsvoering deze grotere hoogte noodzakelijk maakt;
 2. de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 3. de bouwhoogte vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is;

- g. het bepaalde in 7.2.2 en permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak met de aanduiding agrarisch bedrijf met een oppervlakte van méér dan 2.500 m² toestaan, uitsluitend indien:
1. op grond van het bepaalde in artikel 32.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 2. geen omschakeling plaatsvindt naar een glastuinbouwbedrijf;
 3. een advies verkregen wordt van de provinciale BOM+ adviescommissie;
- h. het bepaalde in 7.2.2 en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van de aspergeteelt toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. de voorzieningen maximaal gedurende 3 maanden op de gronden aanwezig zijn;
 2. de maximale hoogte van de voorzieningen 3 m. bedraagt;
 3. rekening gehouden worden met de milieukwaliteit, met name de waterhuishouding en de ecologische waarden in het gebied;
 4. na afloop van de periode van 3 maanden de aanwezige voorzieningen in zijn geheel van de gronden verwijderd worden.
- i. het bepaalde in 7.2.3 en de bouw van bijgebouwen bij Ruimte voor Ruimte-woningen aan één zijde toestaan in de perceelsgrens, onder de voorwaarde dat het bijgebouw minimaal .achter de voorgevelrooilijn van de woning wordt gesitueerd;
- j. het bepaalde in 7.2.3 en een vergroting van de inhoud van een burger- of bedrijfswoning inclusief bedrijfsgebouwen tot 1.100 m³, indien het perceel niet groter is dan 1.000 m² en tot 1.300 m³, indien het perceel groter is dan 1.000 m² toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. sprake is van een samenhangend geheel, waarbij de woning tezamen met de uitbreiding een eenheid dient te vormen;
 2. de uitbreiding planologisch aanvaardbaar is;
 3. de uitbreiding niet voor/aan de voorgevel van de woning plaatsvindt;
 4. de uitbreiding niet zodanig is dat woningsplitsing via eenvoudige bouwkundige ingrepen mogelijk wordt;
 5. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
- k. het bepaalde in 7.2.3 onder 5 en het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten, onder de voorwaarden dat:
1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
 2. de afstand tot een perceelsgrens niet minder dan 3 m. bedraagt;
 3. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
- l. het bepaalde in 7.2.4 en uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf toestaan op grond van de in bijlage 2 opgenomen Staat van niet-agrarisch bedrijven, onder de voorwaarden dat:
1. aangetoond wordt dat de ontwikkeling niet op een bedrijventerrein gerealiseerd kan worden;
 2. aangetoond wordt dat de ontwikkeling redelijkerwijs niet binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd kan worden;
 3. aangetoond wordt dat op korte termijn geen zicht is op verplaatsing van het bedrijf;
 4. aangetoond wordt dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf;
 5. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie oplevert;
 6. de uitbreiding qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;

7. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 8. de ontwikkeling zowel landschappelijk/natuurlijk als stedenbouwkundig en architectonisch dient te worden ingepast;
 9. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
- m. het bepaalde in 7.2.5 en uitbreiding van een recreatiebedrijf met méér dan 10%, maar tot maximaal 25% van het bestaand bebouwd oppervlak toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. aangetoond wordt dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf;
 2. een uitbreiding met meer dan 10% van het bestaand bebouwd oppervlak is alleen aanvaardbaar mits op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
 3. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie oplevert;
 4. de uitbreiding qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 5. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 6. de ontwikkeling zowel landschappelijk/natuurlijk als stedenbouwkundig en architectonisch dient te worden ingepast;
 7. de ontwikkeling een minimaal evenredige bijdrage levert ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.
- n. het bepaalde in 7.2.6 en uitbreiding van een maatschappelijke voorziening met méér dan 10%, maar tot maximaal 25% van het bestaand bebouwd oppervlak toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie oplevert;
 2. de uitbreiding qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 3. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 4. voldoende parkeergelatenheid beschikbaar is;
 5. de ontwikkeling zowel landschappelijk/natuurlijk als stedenbouwkundig en architectonisch dient te worden ingepast;
 6. de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt.

✓ 7.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in artikel 7.4.1 genoemde ontheffing kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid.

✓ 7.4.3 Procedure

Een besluit tot het verlenen van ontheffing wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

✓ 7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 7.1, meer in het bijzonder:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens stacaravans of het permanent plaatsen van caravans op kampeerterreinen of kleinschalige campings, alsmede caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door arbeidsmigranten, met uitzondering van de gronden met permanente bewoning of de aanduiding 'minicamping';
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel, anders dan toegestaan op grond van de in dit plan opgenomen regels, en in het bijzonder behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van het niet-agrarische bedrijf en dan uitsluitend in de producten die zijn vermeld in de Staat van niet-agrarische bedrijven en in de omvang waarin deze op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaan;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor nevenactiviteiten, anders dan:
 1. toegestaan op grond van de in dit plan opgenomen regels, of
 2. tot een oppervlakte van 200 m² per agrarisch bedrijf, mits geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en er geen detailhandel plaatsvindt anders verkoop van lokaal geproduceerde streek-eigen producten;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor mestbewerking/-verwerking als nevenactiviteit ten behoeve van meerdere bedrijven is niet toegestaan, met dien verstande dat mestbewerking/-verwerking als nevenactiviteit voor het eigen agrarisch bedrijf wel is toegestaan;
- f. het gebruik van de agrarische bebouwing voor de tijdelijke huisvesting van (zelfstandige) arbeidsmigranten;
- g. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- h. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- i. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning voor burgerbewoning. Dit verbod geldt niet voor bewoningssituaties die reeds op 1 september 2007 bestaand waren dan wel voor situaties waarvoor na 1 september 2007 een tijdelijk persoonsgebonden gedoogbeschikking is verleend;
- j. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten.

✓ 7.6 Ontheffing van de gebruiksregels

✓ 7.6.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 7.5 onder a en toestaan dat de gronden bij een burgerwoning, recreatiebedrijf of agrarisch bedrijf worden gebruikt als kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 kampeerplaatsen, onder de voorwaarden dat:
 1. kampeermiddelen maximaal 75 m. van de grens van het agrarisch bouwvlak of van de bestaande bebouwing behorende bij de burgerwoning, waarbij het kleinschalig kamperen hoort, geplaatst mogen worden;
 2. buiten het agrarisch bouwvlak mag geen extra bebouwing ten behoeve van het kleinschalig kamperen worden opgericht;
 3. de kleinschalige kampeerplaats dient te worden voorzien van een adequate afschermdende beplanting. Hiertoe dient een beplantingsplan te worden voorgelegd, dat de goedkeuring behoeft van het college van burgemeester en wethouders van Nederweert;
 4. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

5. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
- b. artikel 7.5 onder d en de uitoefening van nevenactiviteiten toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. de nevenactiviteit onderschikt blijft aan het bestaande gebruik van het perceel;
 2. de nevenactiviteit qua aard en omvang dient te passen bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving;
 3. de nevenactiviteit dient plaats te vinden in de bestaande bebouwing;
 4. de nevenactiviteit geen (extra) hinder of belemmeringen mag veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
 5. het een gebiedseigen functie betreft;
 6. maximaal 1 nevenactiviteit per adres is toegestaan;
- c. artikel 7.5 onder d en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen, onder de voorwaarden dat:
1. sprake is van een landschappelijke inpassing. Hiertoe dient een beplantingsplan te worden voorgelegd, dat de goedkeuring behoeft van het college van burgemeester en wethouders van Nederweert;
 2. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 3. uit een natuurwaardenonderzoek dient te blijken dat de activiteit niet strijdig is met de Flora- en faunawet;
 4. er mag geen (extra) hinder of belemmering worden veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
 5. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
- d. artikel 7.5 onder f en toestaan dat de agrarische bebouwing gebruikt wordt ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, onder de voorwaarden dat:
1. de huisvesting enkel plaatsvindt in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat in afwijking hiervan oprichting van extra bebouwing is toegestaan, mits deze passend is bij de bestaande bedrijfsgebouwen, voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 7.2.2 en sprake is van landschappelijke inpassing van de bebouwing;
 2. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
 3. de huisvesting enkel werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
 4. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de behoefte aan tijdelijke huisvesting ter plaatse niet meer aan de orde is.
- e. artikel 7.5 onder g en toestaan dat bijgebouwen gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
1. sprake is van een mantelzorgindicatie;
 2. de voor mantelzorg te gebruiken wooneenheid niet geheel mag worden gescheiden van de hoofdbebouwing;
 3. sprake dient te zijn van een ondergeschikte functie bij de woning;
 4. er geen tweede woning mag ontstaan;
 5. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 6. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de mantelzorg ter plaatse niet meer aan de orde is.
- f. artikel 7.5 onder i en toestaan dat de agrarische bedrijfswoning wordt gebruikt voor bewoning door burgers, onder de voorwaarden dat:
1. de bewoning is aangevangen na 1 september 2007;
 2. de woning geen onevenredige milieubelemmeringen ondervindt op de aspecten geluid, trilling fijnstof of verkeer.

✓ 7.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 7.6.1 genoemde ontheffing kan bovendien slechts worden verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- b. de activiteit uitsluitend in de bestaande bebouwing wordt gehuisvest;
- c. er ontstaat geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie;
- d. functiewijziging ten behoeve van nieuwe solitaire detailhandelsvestigingen, groothandel, kantoren, glastuinbouw, (zware) industrie, transport- en distributiefuncties en andere bedrijvigheid die op grond van rijks- of provinciaal beleid elders dient te worden gelokaliseerd en bedrijvigheid niet genoemd in de in bijlage 4 opgenomen **Staat van bedrijfsactiviteiten** of gelijkwaardig is niet toegestaan;
- e. functiewijziging ten behoeve van agrarische hulp- en nevenbedrijven enkel toegestaan is indien aangetoond wordt dat deze bedrijven een functie vervullen voor de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven en, indien sprake is van nieuwvestiging, door middel van een rapportage inzicht gegeven wordt in een vooraf uitgevoerd onderzoek naar hergebruik van agrarische bebouwing en het resultaat hiervan;
- f. er vindt bovendien geen onevenredige aantasting plaats van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid en infrastructuur;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid.

✓ 7.6.3 Procedure

Een besluit tot het verlenen van ontheffing wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

✓ 7.7 Aanlegvergunning

✓ 7.7.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouderes (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,5 meter;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets- en/of ruitpaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharden van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
 2. het aanleggen van koe- of kavelpaden;
 3. het aanleggen van verhardingen op de gronden tussen de voorzijde van het agrarisch bouwvlak en de ontsluitingsweg of gebied tussen de voorzijde van een burgerwoning en de ontsluitingsweg of binnen 5 m. uit de bestaande bebouwing ten behoeve van de woning;
- d. het vellen, rooien, zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in een kapvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening of de Boswet is geregeld, zoals deze regelingen luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;

e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik.

✓ 7.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 7.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op andere-werken en werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen (bouw)vlak met een functieaanduiding, zoals nader omschreven in de bestemmingsomschrijving in deze bestemming;
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

✓ 7.7.3 Afwegingskader

Een in artikel 7.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de agrarische en/of de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

✓ 7.7.4 Strafregeel

Overtreding van het verbod in 7.7.1 is een strafbaar feit.

✓ 7.8 Wijzigingsbevoegdheid

✓ 7.8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf toestaan tot maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:
 1. de noodzaak van vestiging (verplaatsing) aangetoond wordt, waarbij, ter voorkoming van onbepaalde en onnodige verstening van het buitengebied, getracht wordt zoveel mogelijk gebruik te maken van reeds bestaande bouwkvelds of gebouwen, mits de situatie ter plaatse geschikt is voor hervestiging van een agrarisch bedrijf. Alternatieve mogelijkheden op in de regio vrijkomende bedrijfscomplexen dienen alvorens nieuwvestiging toe te staan, onderzocht te zijn;
 2. sprake dient te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
 3. op grond van het bepaalde in artikel 32.3.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 4. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkveld mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 32.3.3 en 32.3.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 5. bij nieuwvestiging of bij overschrijding van de oppervlakte maat van 1,5 ha. een advies verkregen wordt van de provinciale BOM+ adviescommissie;
 6. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;

7. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 8. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
 9. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 10. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd dan nadat de bedrijfsgebouwen zijn gebouwd;
 11. de regels in artikel 7.2.2 in acht genomen worden;
- b. nieuwvestiging van een intensieve kwekerij toestaan tot maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:
1. de noodzaak van vestiging (verplaatsing) aangetoond wordt, waarbij, ter voorkoming van onbeperkte en onnodige verstening van het buitengebied, getracht wordt zoveel mogelijk gebruik te maken van reeds bestaande bouwkavels of gebouwen, mits de situatie ter plaatse geschikt is voor hervestiging van een agrarisch bedrijf. Alternatieve mogelijkheden op in de regio vrijkomende bedrijfscomplexen dienen alvorens nieuwvestiging toe te staan, onderzocht te zijn;
 2. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
 3. op grond van het bepaalde in artikel 32.3.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 4. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkvael mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 32.3.3 en 32.3.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren; de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
 5. een advies verkregen wordt van de provinciale BOM+ adviescommissie;
 6. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 7. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
 8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 9. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd dan nadat de bedrijfsgebouwen zijn gebouwd;
 10. de regels in artikel 7.2.2 in acht genomen worden;
- c. nieuwvestiging van een melkveehouderij toestaan tot 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:
1. de noodzaak van vestiging (verplaatsing) aangetoond wordt, waarbij, ter voorkoming van onbeperkte en onnodige verstening van het buitengebied, getracht wordt zoveel mogelijk gebruik te maken van reeds bestaande bouwkavels of gebouwen, mits de situatie ter plaatse geschikt is voor hervestiging van een agrarisch bedrijf. Alternatieve mogelijkheden op in de regio vrijkomende bedrijfscomplexen dienen alvorens nieuwvestiging toe te staan, onderzocht te zijn;
 2. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
 3. op grond van het bepaalde in artikel 32.3.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als

- doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
4. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwka­vel mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 32.3.3 en 32.3.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 5. bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha. een advies verkregen wordt van de provinciale BOM+ adviescommissie;
 6. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
 7. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 8. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet;
 9. het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast;
 10. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
 11. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 12. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd dan nadat de bedrijfsgebouwen zijn gebouwd;
 13. de regels in artikel 7.2.2 in acht genomen worden;
- d. het bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf vergroten tot maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:
1. er geen omschakeling plaatsvindt naar een niet-grondgebonden bedrijf;
 2. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 3. uitbreiding van het bouw­blok niet is toegestaan op een bouw­blok met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - niet uitbreiden";
 4. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet;
 5. het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast;
 6. op grond van het bepaalde in artikel 32.3.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 7. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwka­vel mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 32.3.3 en 32.3.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 8. bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha een advies verkregen wordt van de provinciale BOM+ adviescommissie;
 9. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
 10. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
 11. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 12. de regels in artikel 7.2.2 in acht genomen worden;

- e. het bouwvlak voor een intensief veehouderijbedrijf vergroten tot maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:
1. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. uitbreiding van het bouwvlak niet is toegestaan op een bouwvlak met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - niet uitbreiden";
 3. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet;
 4. het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast;
 5. op grond van het bepaalde in artikel 32.3.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 6. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkvavel mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 32.3.3 en 32.3.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 7. bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha een advies verkregen wordt van de provinciale BOM+ adviescommissie;
 8. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
 9. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
 10. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 11. de regels in artikel 7.2.2 in acht genomen worden;
- f. het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf vergroten tot maximaal 3 ha, onder de voorwaarden dat:
1. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. uitbreiding van het bouwvlak niet is toegestaan op een bouwvlak met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - niet uitbreiden";
 3. op grond van het bepaalde in artikel 32.3.2, inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 4. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkvavel mag boven de maat van 3 ha tot maximaal 5 ha bedragen indien op grond van het bepaalde in artikel 32.3.3 en 32.3.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 5. bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 3 ha een advies verkregen wordt van de provinciale BOM+ adviescommissie;
 6. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
 7. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;

8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 9. de regels in artikel 7.2.2 in acht genomen worden;
- g. het bouwvlak voor een intensieve kwekerij vergroten tot maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:
1. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. uitbreiding van het bouwblok niet is toegestaan op een bouwblok met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - niet uitbreiden";
 3. op grond van het bepaalde in artikel 32.3.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 4. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkegel mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 32.3.3 en 32.3.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 5. bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha een advies verkregen wordt van de provinciale BOM+ adviescommissie;
 6. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
 7. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
 8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 9. de regels in artikel 7.2.2 in acht genomen worden;
- h. het bouwvlak voor een melkveehouderij vergroten tot maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:
1. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. uitbreiding van het bouwblok niet is toegestaan op een bouwblok met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - niet uitbreiden";
 3. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet;
 4. het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast;
 5. op grond van het bepaalde in artikel 32.3.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 6. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkegel mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 32.3.3 en 32.3.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
 7. bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha een advies verkregen wordt van de provinciale BOM+ adviescommissie;
 8. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;

9. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
10. de regels in artikel 7.2.2 in acht genomen worden;
- i. de bestemming agrarisch met waarden - openheid wijzigen in de bestemming natuur, ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone, onder de voorwaarden dat:
 1. de inrichting van de gronden tot natuur geen onevenredige belemmering vormt voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de openheid in het gebied;
 3. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 4. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 5. de voorschriften van Artikel 8 van toepassing worden verklaard;
- j. de aanduiding agrarisch bedrijf of wonen wijzigen in de aanduiding bedrijf (zijnde niet-agrarisch bedrijf), onder de voorwaarden dat:
 1. het betreft een bedrijf passend binnen de lijst van categorie 1 en 2-bedrijven, zoals opgenomen in de in Bijlage 4 bij deze planregels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee naar aard, omvang en invloed op milieu en omgeving vergelijkbare bedrijven
 2. wijziging enkel is toegestaan in de wro-zone - bebouwingsconcentraties;
 3. de bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden in de bestaande bebouwing; vervangende nieuwbouw is toegestaan, mits er sprake is van een afname van het bouwvolume en er een stedenbouwkundige/landschappelijke verbetering intreedt;
 4. sprake dient te zijn van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing;
 5. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 6. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 7. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
 8. de regels in artikel 7.2.4 in acht genomen worden;
- k. de aanduiding agrarisch bedrijf wijzigen in de aanduiding wonen, onder de voorwaarden dat:
 1. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
 2. geen sprake is van een Ruimte-voor-Ruimte woning;
 3. de regels in artikel 7.2.3 in acht genomen worden;
 4. het aantal woningen niet mag toenemen;
 5. geen belemmeringen optreden voor omliggende agrarische bedrijven;
 6. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, met name wat betreft de aspecten geur en geluid;
 7. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 8. sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
 9. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
 10. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
- l. de specifieke bouwaanduiding bouwvlak zonder bebouwing wijzigen in de aanduiding bouwvlak bij een agrarisch bedrijf, onder de voorwaarden dat:
 1. de wijziging noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. uitbreiding van het bouwvlak niet is toegestaan op een bouwvlak met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - niet uitbreiden";
 3. op grond van het bepaalde in artikel artikel 32.3.2, inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze

- waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
4. bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha een advies van de provinciale BOM+ adviescommissie is verkregen;
 5. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
 6. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet;
 7. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
 8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 9. de regels in artikel 7.2.2 in acht genomen worden;
- m. bestaande hoofdgebouwen splitsen in maximaal 2 woningen, onder de voorwaarden dat:
1. de splitsing enkel is toegestaan in de wro-zone - bebouwingsconcentraties;
 2. na splitsing de woningen elk een minimale inhoud hebben van 350 m³;
 3. bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan conform de maatvoering bij alle burgerwoningen zoals opgenomen in artikel 7.2.3;
 4. sprake is van een minimaal evenredige kwaliteitsbijdrage door de sloop van overige niet cultuurhistorische waardevolle bebouwing en herstel van cultuurhistorische waardevolle panden; indien sloop of herstel als bedoeld in de vorige zin mogelijk is, dan dient op grond van artikel 32.4 inzicht te worden geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd
 5. sprake is van een landschappelijke inpassing;
 6. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 7. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- n. de aanduiding agrarisch bedrijf, bedrijf of wonen wijzigen in de aanduiding recreatieve doeleinden onder de voorwaarden dat:
1. voor zover van toepassing de agrarische- of bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, danwel als nevenactiviteiten kunnen worden beschouwd;
 2. sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiebedrijf;
 3. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie oplevert;
 4. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 5. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
 6. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 7. geen belemmeringen optreden voor omliggende agrarische bedrijven;
 8. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- o. de aanduiding agrarisch bedrijf, bedrijf, recreatie, of wonen wijzigen in de aanduiding maatschappelijk, onder de voorwaarden dat:
1. voor zover van toepassing de agrarische- of bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, danwel als nevenactiviteiten kunnen worden beschouwd;
 2. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie oplevert;
 3. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 4. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
 5. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 6. geen belemmeringen optreden voor omliggende agrarische bedrijven;

- p. de aanduiding wonen of specifieke vorm van Agrarisch met waarden - Openheid met een nadere functie-aanduiding recreatie wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – logies', uitsluitend ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, onder de voorwaarden dat:
1. geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van de parkeerbalans;
 2. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 3. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
 4. sprake is van een veilige woonsituatie in de bebouwing.

✓ 7.8.2 Aanvullend afwegingskader

Een in artikel 7.8.1 genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid en infrastructuur;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de waarden en functies die het plan beoogt te beschermen;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld.



artikel 18 Waarde - Archeologie

✓ **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor **Waarde - Archeologie** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

✓ **18.2 Bouwregels**

Op de tot **Waarde - Archeologie** bestemde gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van een gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 meter ten opzicht van het maaiveld;
- b. de bouw van een bijgebouw van, of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een bruto-oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 100 m²;
- c. bouwwerken ten dienste van de in lid 18.1 genoemde doeleinden en ten dienste van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter ten opzichte van het maaiveld.

✓ **18.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, de fundering en de afmetingen van bouwwerken, voor zover die worden gebouwd op, of binnen een afstand van 25 meter tot gebieden die op de verbeelding zijn aangeduid als **Waarde - Archeologie**, zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van het betreffende waardevolle terrein, maar ook omdat de exacte begrenzing van archeologische terreinen niet in alle gevallen vaststaat.

✓ **18.4 Ontheffing van de bouwregels**

✓ **18.4.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

✓ **18.4.2 Afwegingskader**

Een in 18.4.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend mits:

- a. uit gemeentelijk archeologisch beleid blijkt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, of
- b. uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en zo nodige zeker is gesteld. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de ontheffing de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

✓ 18.5 Aanlegvergunning

✓ 18.5.1 Algemeen

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer::

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 meter onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben wroden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,4 meter.

✓ 18.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 18.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- c. het normaal onderhoud en beheer betreffen.

✓ 18.5.3 Afwegingskader

Een in 18.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport is overgelegd op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

Alvorens de aanlegvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in van de provinciaal archeoloog. Indien burgemeester en wethouders afwijken van een in de vorige zin bedoeld advies kan een aanlegvergunning slechts worden verleend,

indien vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de aanlegvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

✓ 18.5.4 Strafregeel

Overtreding van het verbod in 18.5.1 is een strafbaar feit.

✓ 18.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
- c. van de verbeelding wordt verwijderd,

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

artikel 19 Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden



✓ 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de natte milieuomstandigheden in de natuurgebieden de Grootte Peel, Sarsven/de Banen, De Zoom en de Grootte Moost.

✓ 19.2 Bouwregels

✓ 19.2.1 Algemeen

Op de voor **Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden** aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

✓ 19.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het bepaalde in **19.2.1** is niet van toepassing op:

- bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m²;
- activiteiten waarvoor geen of een lichte bouwvergunning vereist is;
- bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarvoor advies is ingewonnen bij het Waterschap Peel en Maasvallei;
- binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

✓ 19.3 Ontheffing van de bouwregels

✓ 19.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **19.2.1** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

✓ 19.3.2 Afwegingskader

Een in **19.3.1** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de natte milieuomstandigheden in de in **19.1** genoemde natuurgebieden geen bezwaar bestaat, hetgeen blijkt uit een integrale gemeentelijke afweging, waarbij expliciet de natuurwaarden van het hydrologisch gevoelig gebied worden betrokken.

✓ 19.4 Aanlegvergunning

✓ 19.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- het diepploegen of diepwoelen dieper dan 30 cm;
- het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van waterlopen.

✓ 19.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. ten dienste van de in 19.2.2 genoemde (bouw)werkzaamheden;
- d. binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

✓ 19.4.3 Afwegingskader

Een in 19.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van natte milieumomstandigheden, hetgeen blijkt uit een integrale gemeentelijke afweging, waarbij expliciet de natuurwaarden van het hydrologisch gevoelig gebied worden betrokken.

✓ 19.4.4 Strafregeel

Overtreding van het verbod in 19.4.1 is een strafbaar feit.