



Overal thuis



Prijs op aanvraag

| NEER
Sterrebosweg 6



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

FRUITTEELT- BEDRIJF

Kenmerken

Perceeloppervlakte	54.422 m², waarvan het planologisch bouwvlak een grootte heeft van ca. 5.450 m²
Bestaande uit	bedrijfswoning, sorteer-/opslagloods, machineberging/opslag, kantine, kas, voormalige huisvesting, ondergrond, tuin, erf, landbouwgrond en verdere aanhorigheden.
Overig	het bedrijf beschikt over een vergunning voor het huisvesten van 30 arbeidsmigranten.



FRUITTEELTBEDRIJF MET CA. 5 HA REGENKAPPEN

Een fruitteeltbedrijf gelegen op een prachtige locatie in het buitengebied van Neer! Dit agrarisch object bestaat uit ca. 5 ha regenkappen, een bedrijfswoning, sorteer-/opslagloods, machineberging/opslag, kantine, kas en voormalige huisvesting. Daarnaast beschikt het bedrijf over een vergunning voor het huisvesten van 30 arbeidsmigranten. Het bedrijf is ingericht op de teelt van kersen, abrikozen en blauwe bessen maar zou daarnaast ook geschikt zijn voor het telen van andere fruitsoorten en/of boomkwekerijproductie.

BEDRIJFSWONING

De bedrijfswoning (boerderij) is gebouwd in ca. 1905. Opgetrokken uit baksteen (gedeeltelijk spouw). Het dak is met pannen gedekt. De begane grond is uitgevoerd in beton, de eerste verdiepingsvloer is gedeeltelijk uitgevoerd in beton en gedeeltelijk uitgevoerd in een houten balklaag. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas. Verwarming geschiedt door middel van een cv-combiketel. Het dak van het woonhuis is later nageïsoleerd.



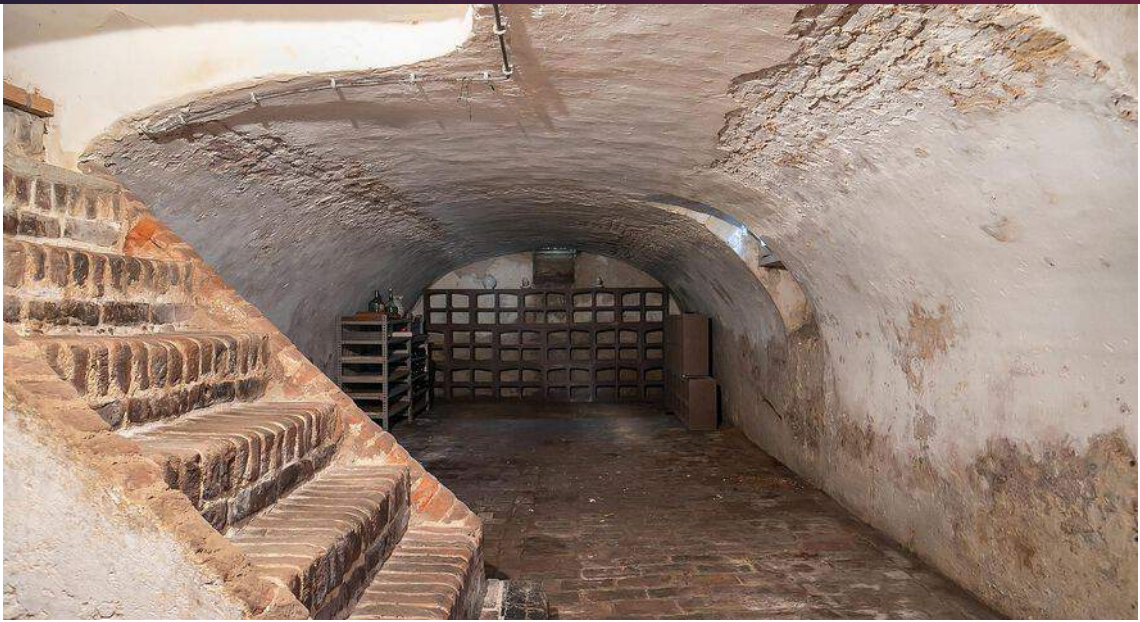
Indeling bedrijfswoning

Begane grond:

- hal met trapopgang naar de eerste verdieping;
- woonkamer met houtkachel in schouw;
- slaapkamer;
- keuken met eiken keukenblok voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. elektrische oven, keramische kookplaat en koelkast);
- gang;
- gewelfde kelder;
- wasruimte;
- achter entree met aanrechtblok;
- toilet;
- douche.

Eerste verdieping, via vaste trap bereikbaar:

- overloop;
- 4 slaapkamers;
- bergzolder , via vlizotrap en via achterentree bereikbaar;
- cv-ketel.

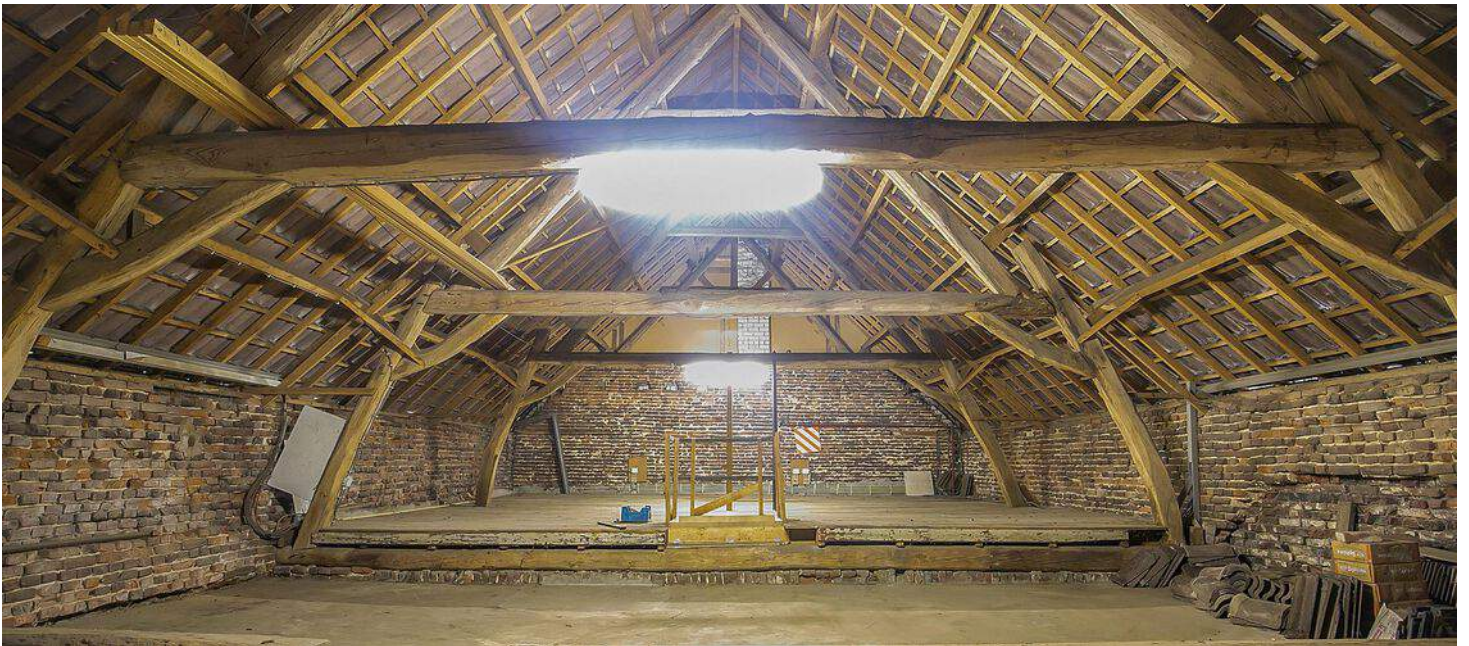






Indeling achterhuis

- sorteerruimte;
- 2 koelcellen.
- bergzolder, via vlizotrap bereikbaar.





SORTEER-/OPSLAGLOODS

De opslagloods is gebouwd in 1994. Opgetrokken uit baksteen (spouw). Het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten. De vloer is uitgevoerd in beton. De dragende constructie bestaat uit stalen spanten. Er is dak- en spouwisolatie toegepast. De opslagloods is voorzien van een overheaddeur en een loopdeur.

Indeling opslagloods:

- Sorteerruimte;
- 6, koelcellen plus koelgang, Ultra Low Oxygene (ULO), fruitkoeling.





MACHINEBERGING/OPSLAG

De machineberging/opslag is omstreeks jaren 70 gebouwd als varkensstal. Opgetrokken uit baksteen, gedeeltelijk in spouw en gedeeltelijk steens. Het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten. De dragende constructie bestaat uit stalen spanten en een dragende tussenmuur. De vloer is uitgevoerd in beton. Er is gedeeltelijk spouwisolatie toegepast. De oude mestput is dichtgestort. De machineberging/opslag is voorzien van 1 schuifdeur en 2 loopdeuren.

Indeling machineberging/opslag:

- opslag;
- beregeningsinstallatie (Van Vliet, A/B-bakstelsysteem);
- waterpomp (40 m³).





KANTINE

Opgetrokken uit baksteen. Het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten. De dragende constructie bestaat uit houten spanten. Er is dak- en spouwisolatie toegepast. De kantine is voorzien van een loopdeur.

Indeling kantine:

- keuken;
- zitkamer.

Kantine



VOORMALIGE HUISVESTING

Opgetrokken uit baksteen (spouw). Het dak is met pannen gedekt. De dragende constructie bestaat houten spanten. De vloer is uitgevoerd in beton. Er is dakisolatie toegepast door middel van minerale wol. De voormalige migranten huisvesting is voorzien van twee loopdeuren. De onderhoudstoestand is matig.

Indeling:

- keuken;
- huisvesting personeel.

HUISVESTING

Er zijn 7 slaap-/woonunits geplaatst ten behoeve van huisvesting van personeel. Deze verkeert in een matige staat van onderhoud.

KAS

De kas is opgetrokken met kasconstructie (tralieligger). Aluminium dak en gevel. De poothoogte is 3,0 m¹. Oppervlakte 15 x 6,4 = 96 m². De kas is voorzien van een schuifdeur, bodem bedekt met antiworteldoek en voorzien van aluminium teelttafels. De kas is voorzien van boven- en gevelverwarming via een cv-ketel.







Kas

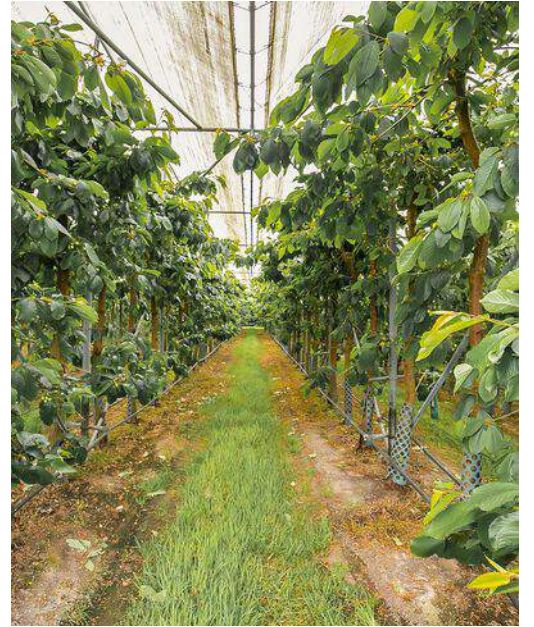




De huiskavel heeft een oppervlakte van ca. 49.000 m². De grondsoort betreft vorstvaaggronden, lemig fijn zand. Het perceel is op normale hoogte gelegen en bijna geheel voorzien van drainage. Het gehele perceel is voorzien van regenkapten met gegalvaniseerd stalen onderbouw, doorsnee 60 mm. De regenkapten zijn voorzien van Suzuki gaas. Op een deel van de regenkapten ontbreekt de folie. Vogelnetten zijn aanwezig en de percelen zijn rondom afgeschermd met windbreekgaas.

Het planologisch bouwvlak heeft een grootte van ca. 5.422 m².











Bijzonderheden

- Watergift vindt plaats via een druppelsysteem.
- De erfverharding bestaat uit betonklinkers.
- Voor de watervoorzieningen is een gietwaterbassin aangelegd.
- Op een deel van het terrein is schutterij Sint Sebastianus gevestigd. De schutterij zou graag van de locatie gebruik blijven maken.



Overig

Nutsvoorzieningen

Het object is aangesloten op de voorzieningen aardgas, water, elektra, (druk)riolering en glasvezel.

Onderhoudstoestand

Het object verkeert, daarbij het bouwjaar in ogenschouw nemende, in een redelijke staat van onderhoud.

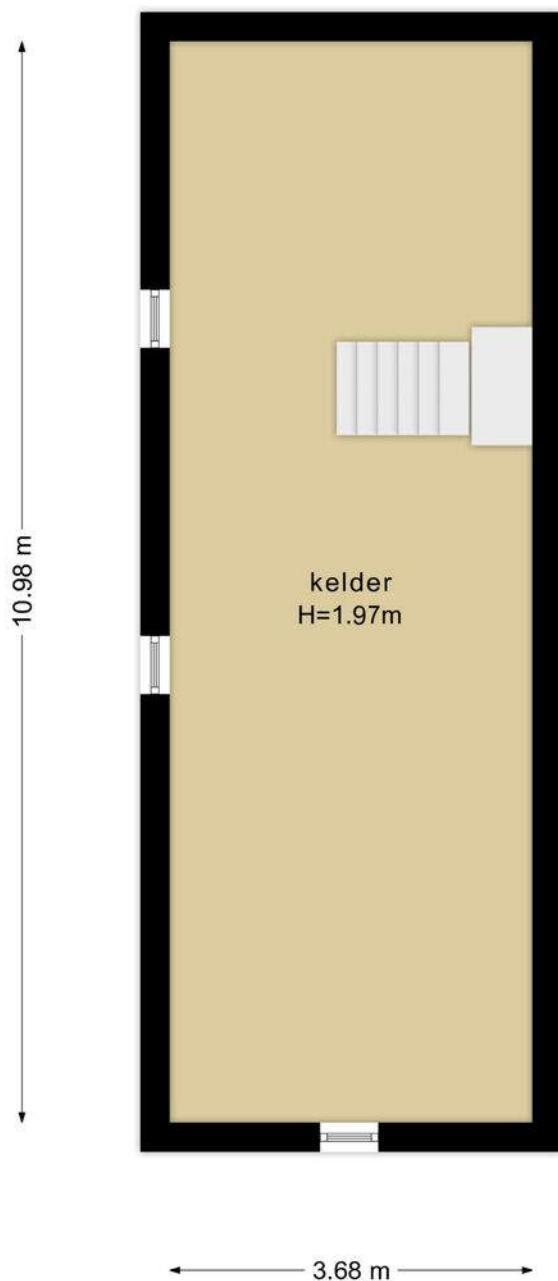
Btw

De verkoper doet niet mee aan de btw-regeling.

Beschikbaarheid

Het object is in overleg beschikbaar.

Plattegrond



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

Kelder

Plattegrond



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

Begane grond

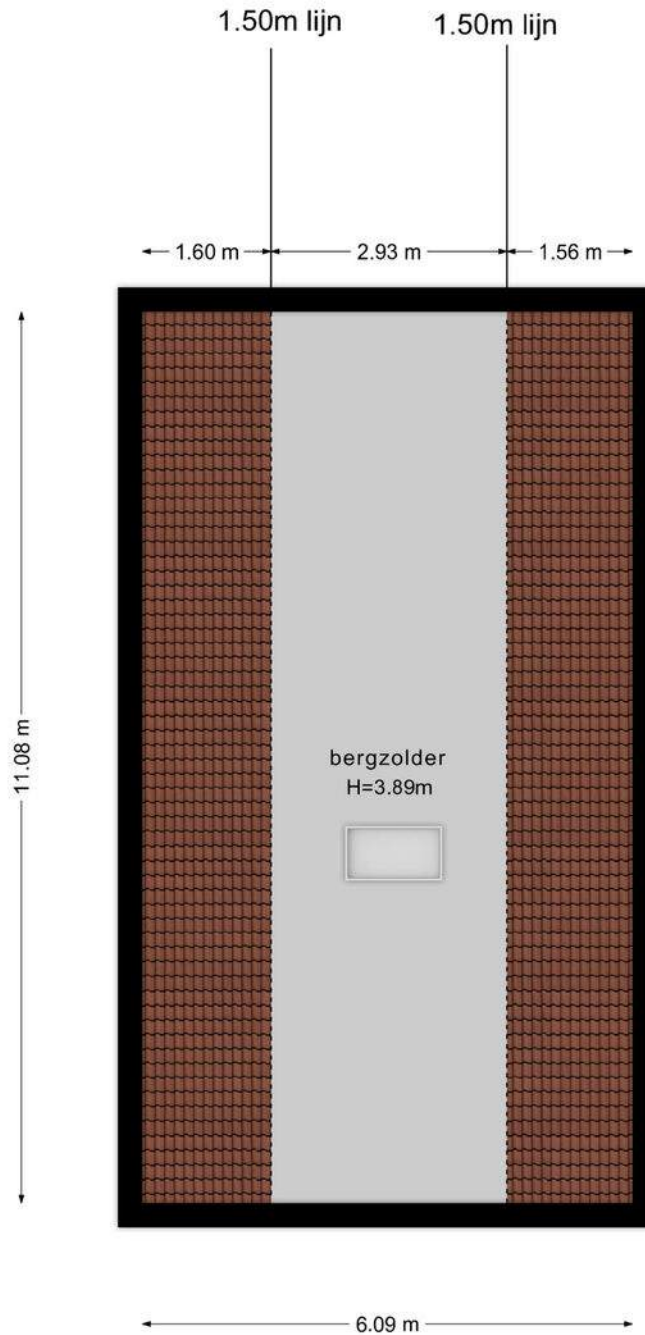
Plattegrond



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

Eerste verdieping

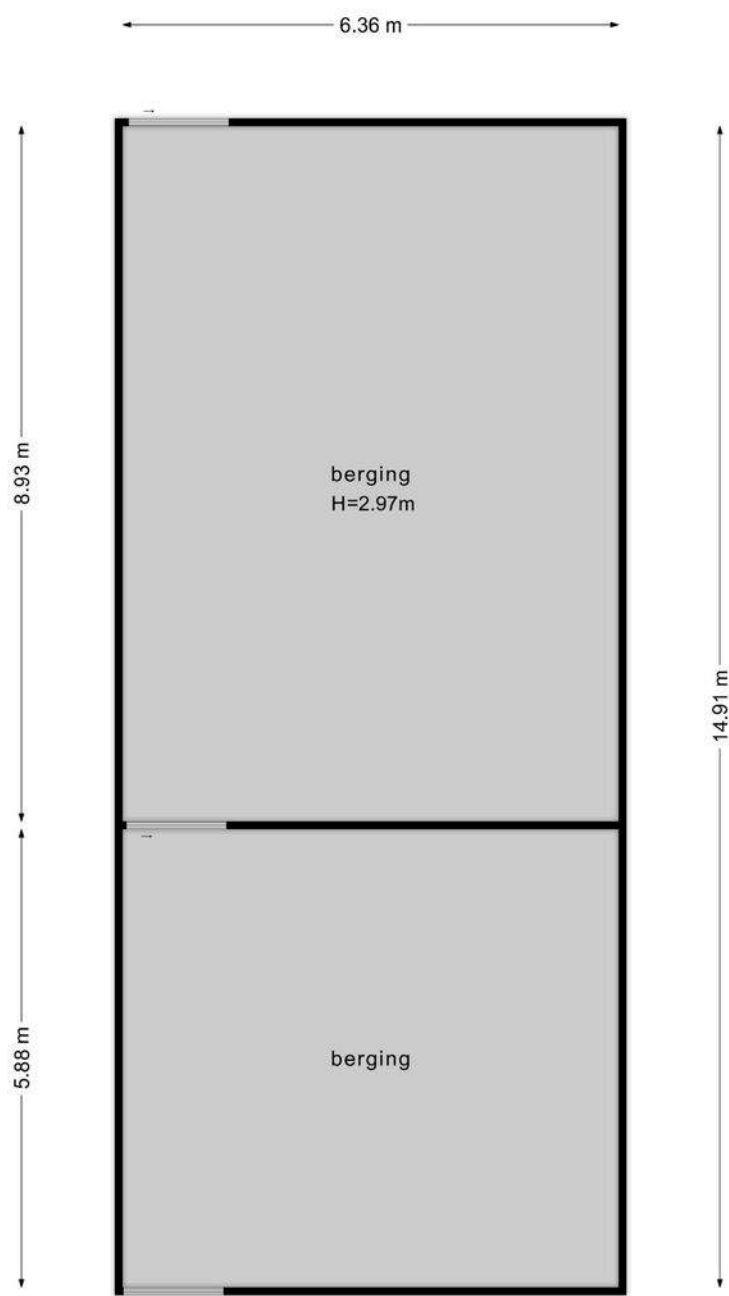
Plattegrond



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

Tweede verdieping

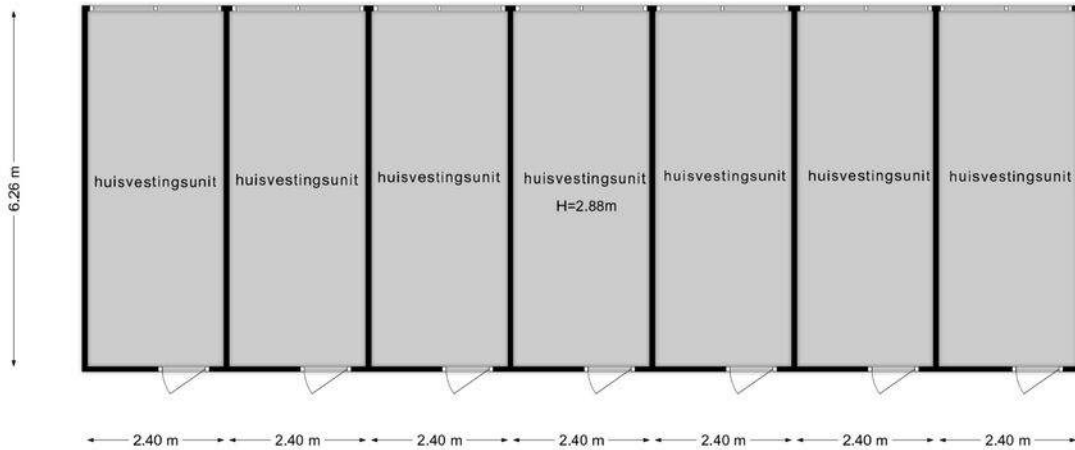
Plattegrond



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

Kas

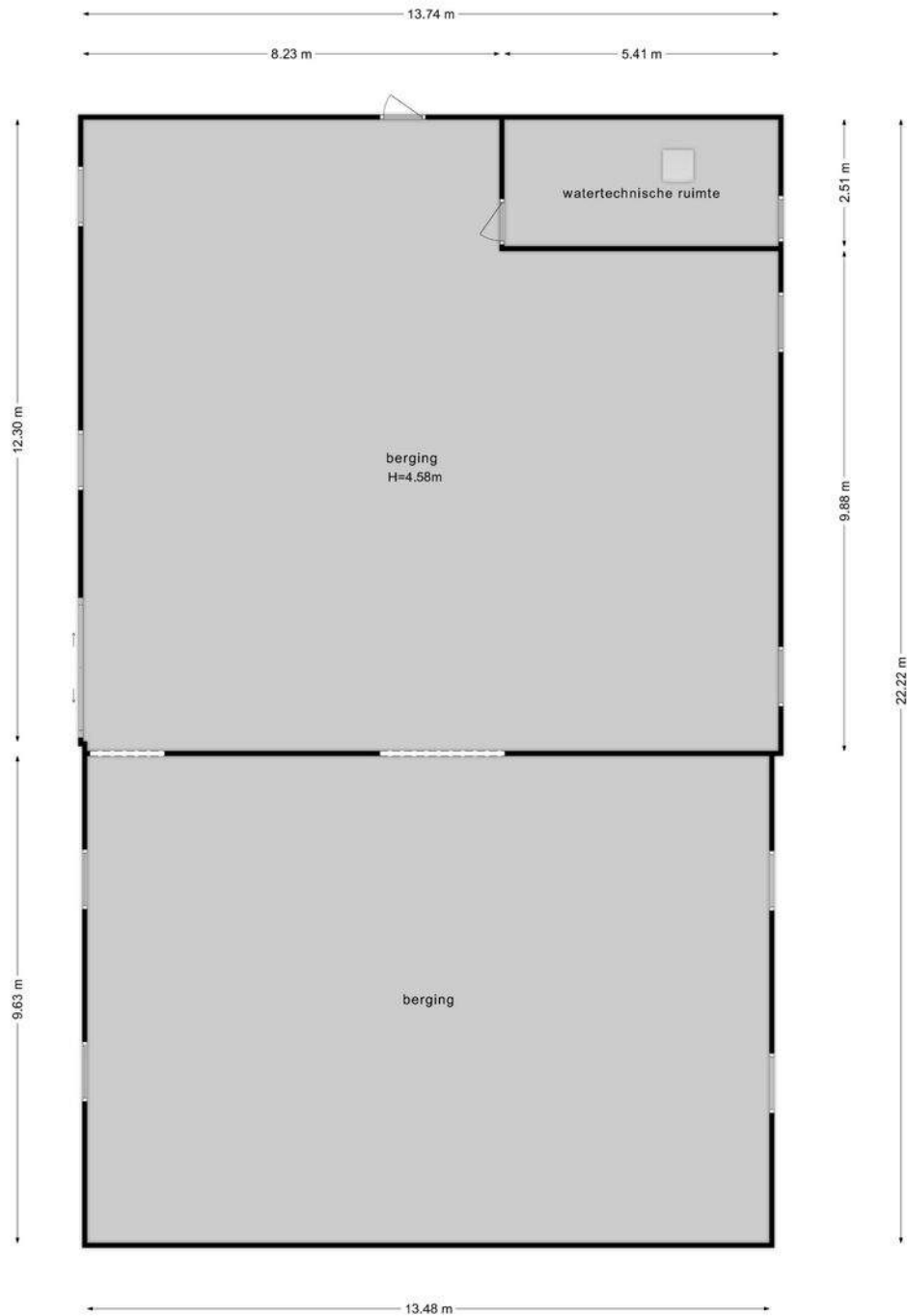
Plattegrond



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

Huisvestingsunit

Plattegrond



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

Berging

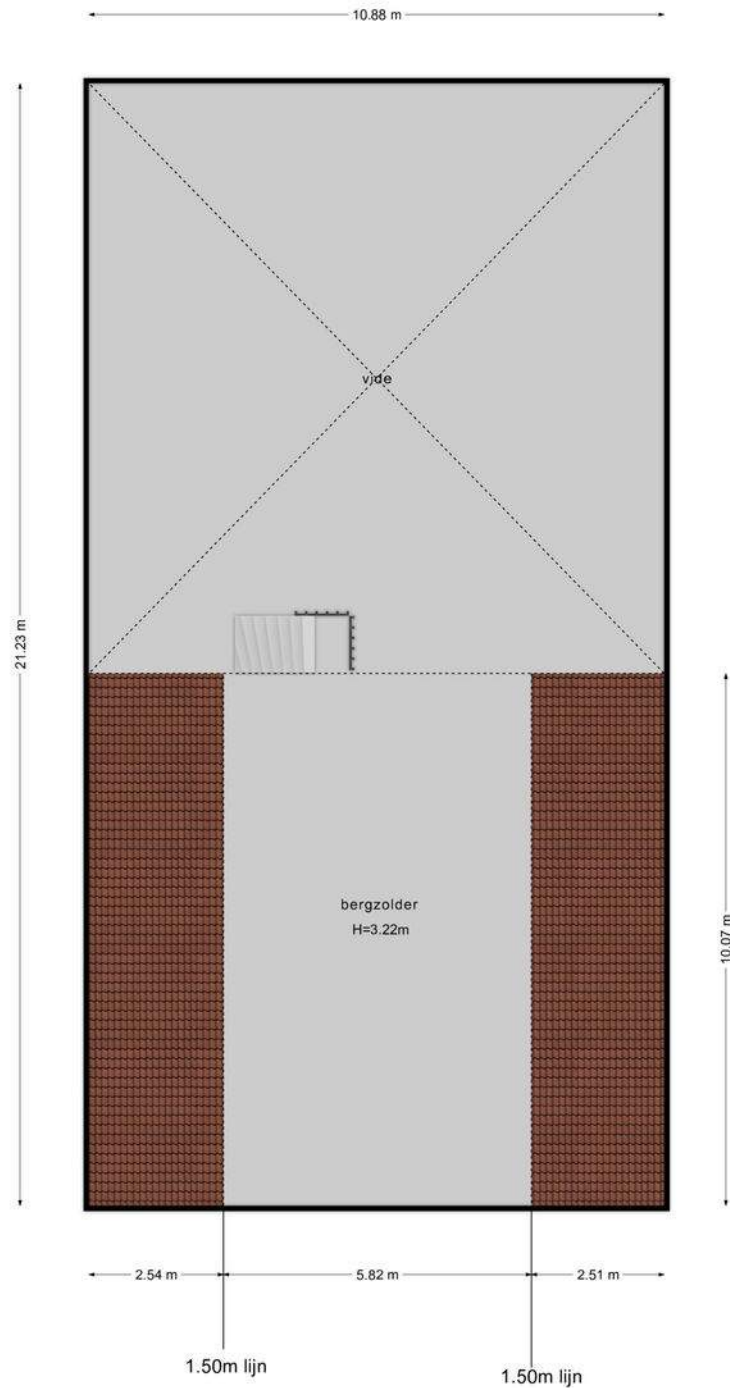
Plattegrond



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

Berging

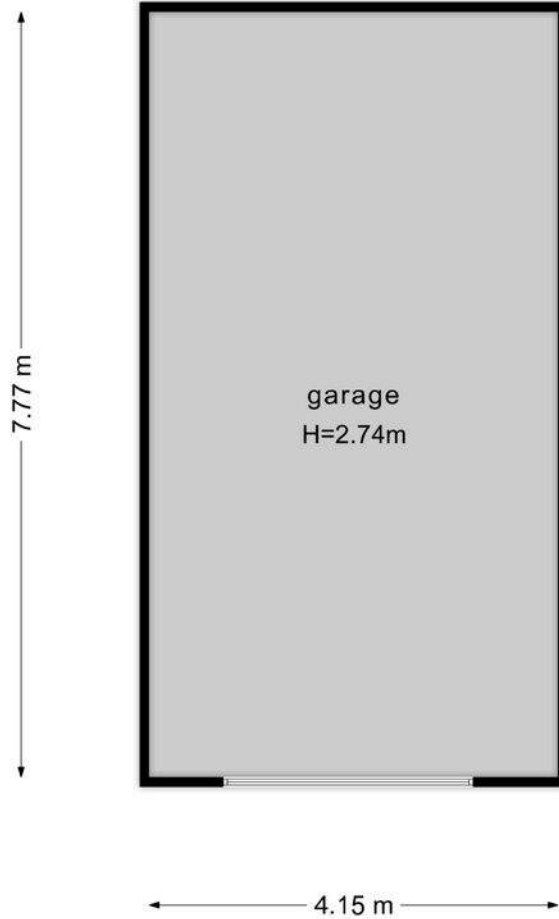
Plattegrond



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

Berging verdieping

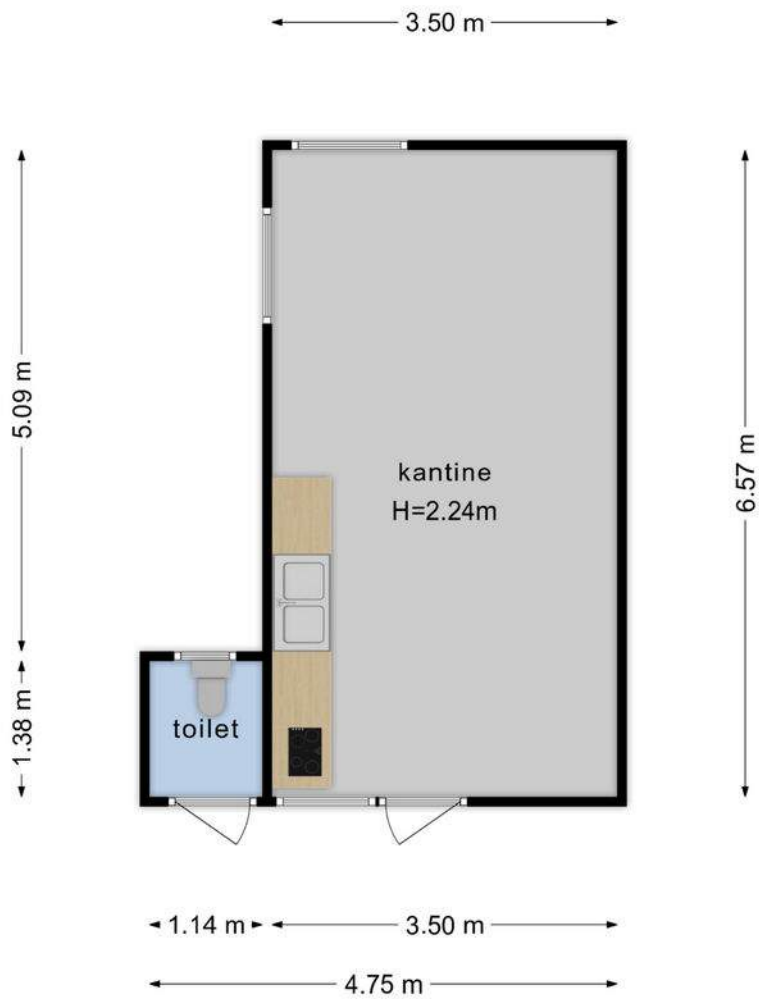
Plattegrond



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

Garage

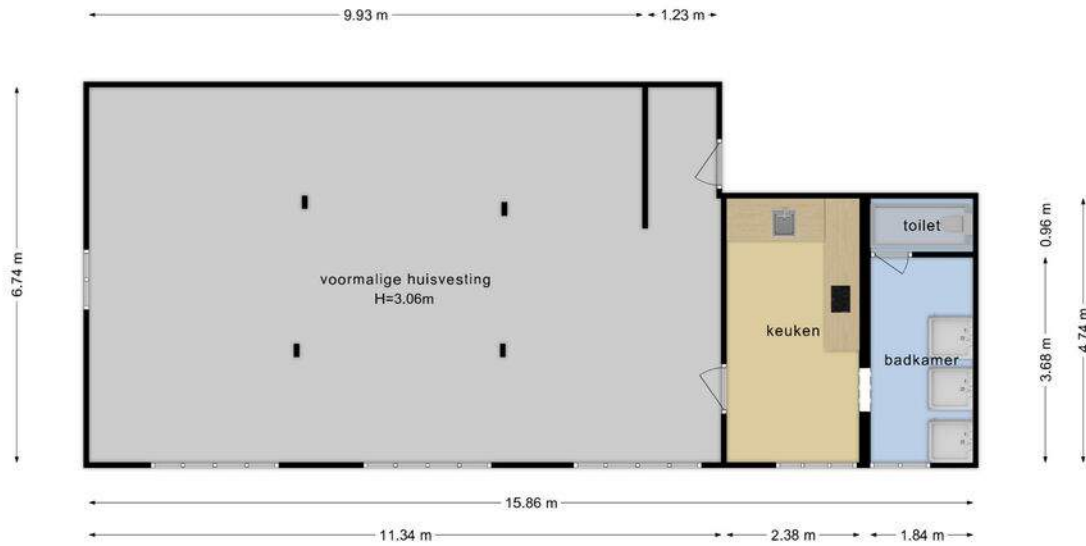
Plattegrond



**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



12345 Perceelnummer	Deze kaart is vervaardigd op basis van de kadastrale gegevens van de Kadaster.	Kadastrale gemeente Neer
20 Hoofdwinkel		Sectie K
Vaag-groene kadastrale grens		Perceel 92
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eenduidig uitreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

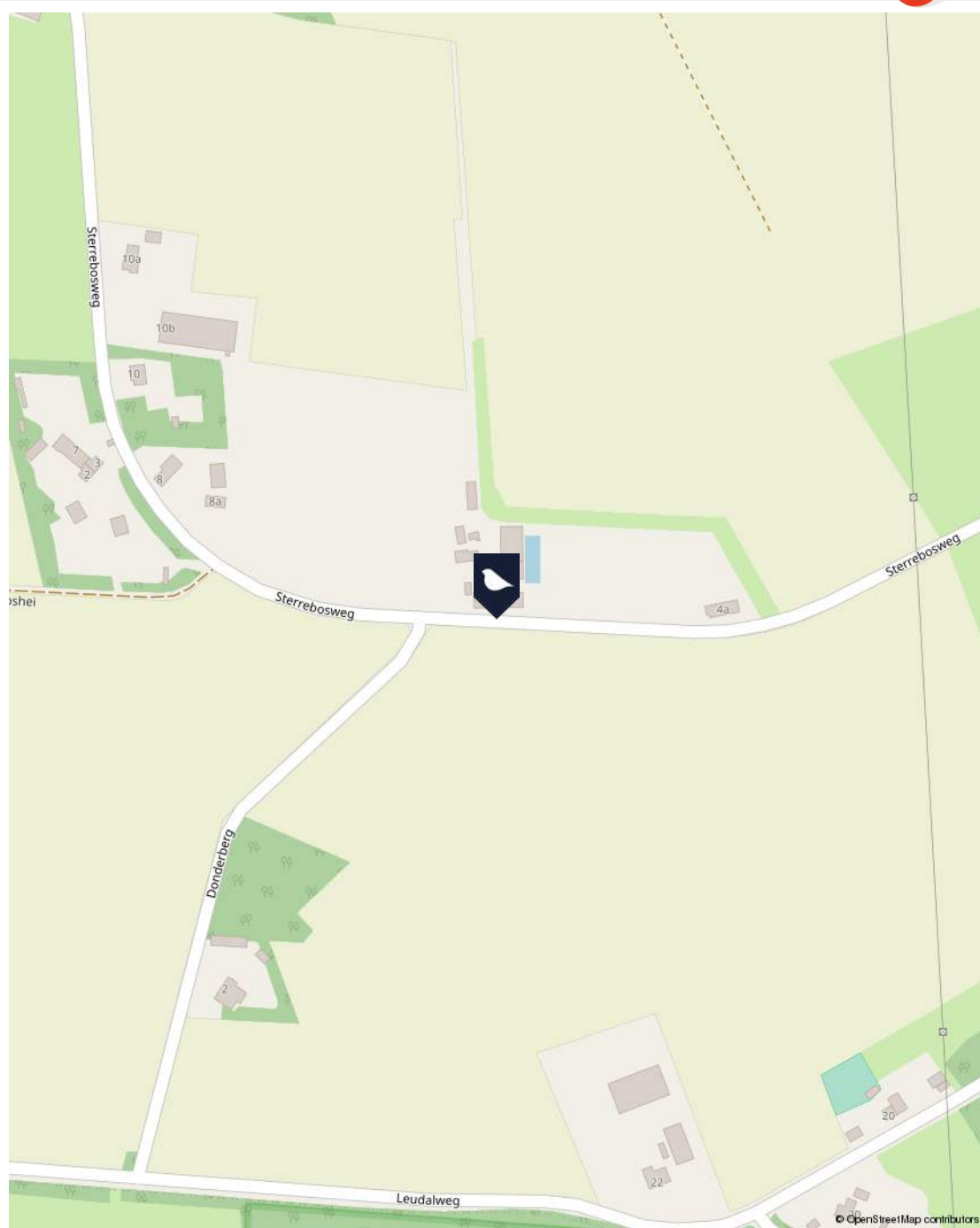
Kadastrale gemeente
Neer

Sectie en perceel
K 92, 376, 377, 378

Oppervlakte
54.422 m²



In de omgeving



Dit bedrijf is gelegen in het buitengebied van Neer, nabij de diverse uitvalswegen. Daarnaast zijn het centrum van Neer, Mortel en Roggel gemakkelijk te bereiken met alle dagelijkse voorzieningen.

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 agrarische locatie?

Neem contact met ons op!



John Strik RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z.

T 06 - 41 83 40 28

E j.strik@berkkerkhof.nl



Lieke de Mol

Adviseur agrarisch & landelijk vastgoed

T 0499 - 37 55 65

E l.demol@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS



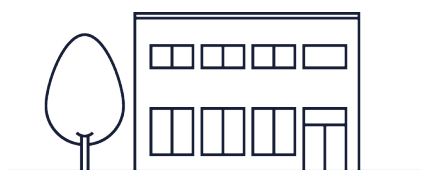
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

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



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



Bijlage: Meetrapport

ZIEN24 MEETSTAAT

Adres : Sterrebaanweg 6
 6086RD, Meer
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetrapport : 25-06-2023
Datum meetstaat : 30-05-2023

Meetbureau : ZIEN24
 Facratio Boulevard 522
 2009 VA, Capelle aan den IJssel
Meetcertificaat : Type A, metoefening en ruimtedruk s, op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V1

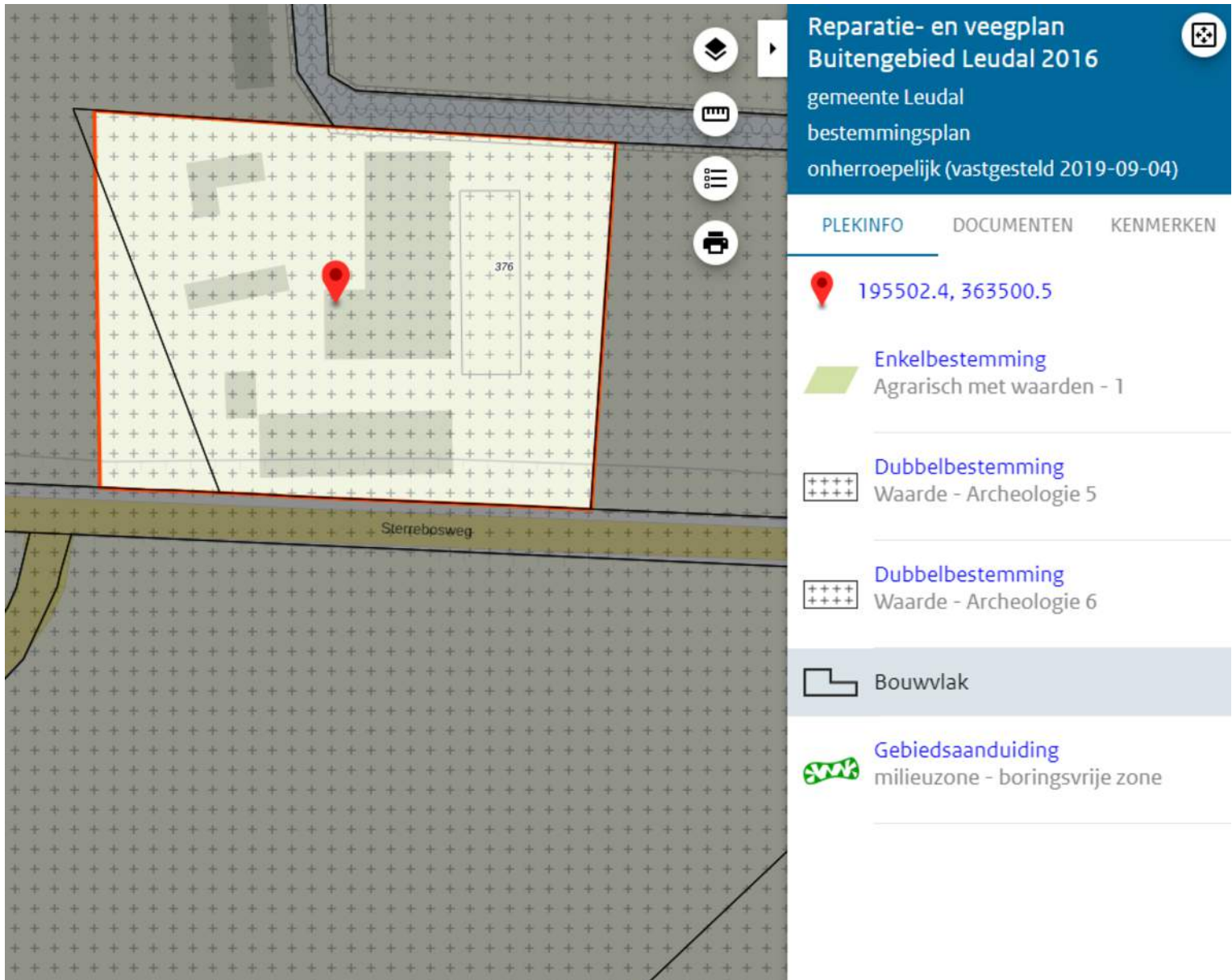
Opmerkingen :
Disclaimer : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetstructuur gebruiksvaare woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetstructuur sluit verschillen in meetomstandigheden niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.

	TVO	GBS	NTR	AP	AP	GO	GIR	GCW	GGB	EB	BI
	totale vloeroppervlakte	oppervlakte met beperkte zichtogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	aftrekposten vides, trappen > 4,00 m2	aftrekposten bouwconstructies, schakken > 0,50 m2	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte overige ruime ruimte	gebruiksoppervlakte wonen	gebouw gebouwen buitenruimte	aanneem bergruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1	38.30	6.58	-	-	-	31.72	31.72	0.00	-	-	-
soufflotti											
bouwlaag 2	276.74	-	-	-	1.62	275.12	150.01	125.11	-	94.859	-
begane grond											
bouwlaag 3	296.03	14.55	-	-	-	281.47	190.78	90.69	-	-	-
eerste verdieping											
bouwlaag 4	67.53	35.01	32.52	-	-	-0.00	-	-0.00	-	-	-
vierde verdieping											

totalen:	678.60 m ²	56.14 m ²	32.52 m ²	0.00 m ²	1.62 m ²	588.31 m ²	372.51 m ²	215.80 m ²	0.00 m ²	94.859 m ²	2106.62 m ³
-----------------	-----------------------	----------------------	----------------------	---------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	------------------------



Bijlage: Bestemmingsplan



**Reparatie- en veegplan
Buitengebied Leudal 2016**
gemeente Leudal
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-04)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

195502.4, 363500.5

Enkelbestemming
Agrarisch met waarden - 1

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 5

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 6

Bouwvlak

Gebiedsaanduiding
milieuzone - boringsvrije zone

Het object is gelegen in het bestemmingsplan Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 september 2019.

Voor het gehele bestemmingsplan met bijbehorende regels wordt verwezen naar de bijlagen.



Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016



gemeente Leudal

bestemmingsplan


onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-04)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN


 195505.8, 363492.5

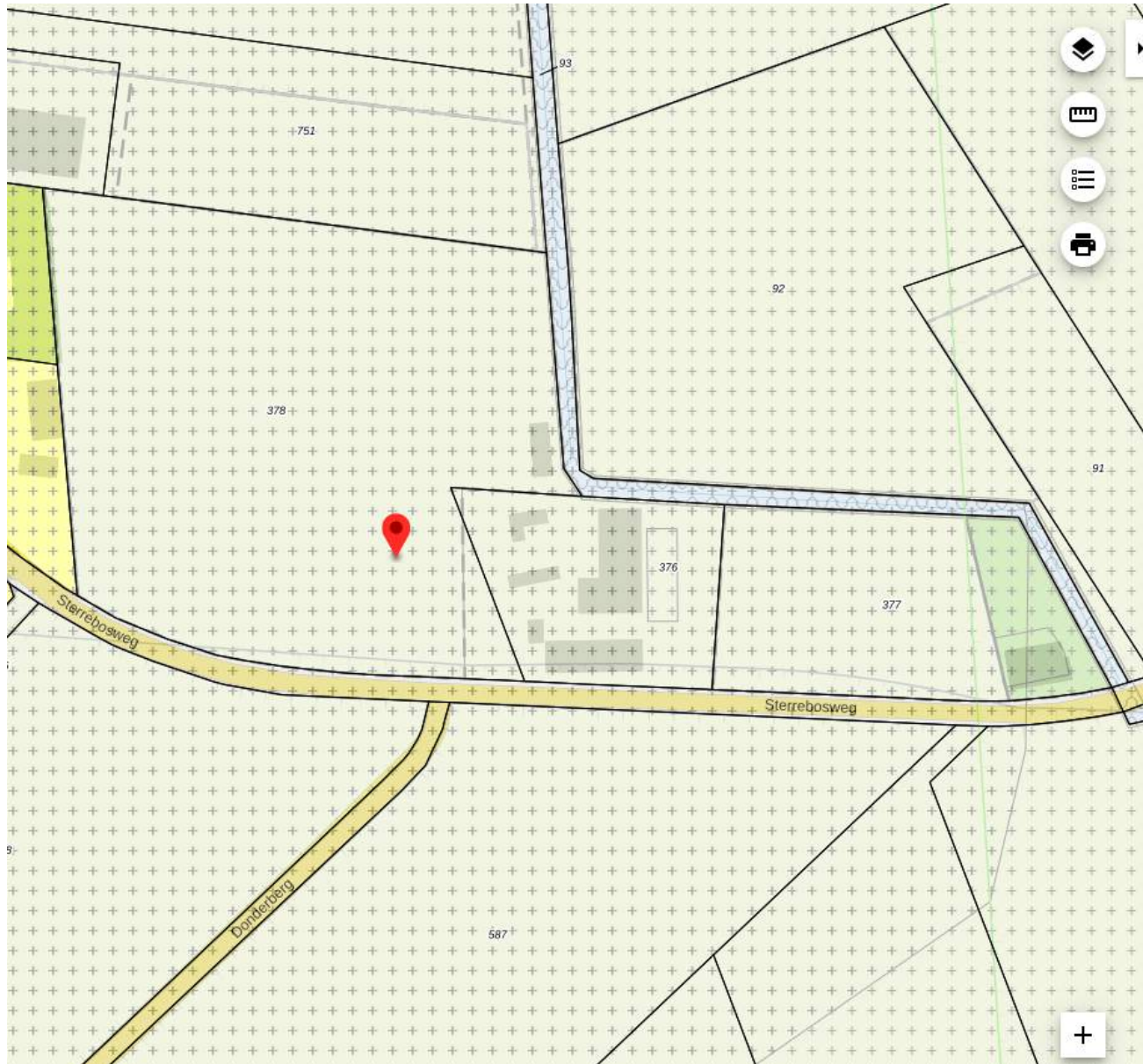
 **Enkelbestemming**
Agrarisch met waarden - 1

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 5

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 6

 **Bouwvlak**

 **Gebiedsaanduiding**
milieuzone - boringsvrije zone



Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016



gemeente Leudal
bestemmingsplan


onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-04)

PLEKINFO

DOCUMENTEN


KENMERKEN

 195439.4, 363510.6

 **Enkelbestemming**
Agrarisch met waarden - 1

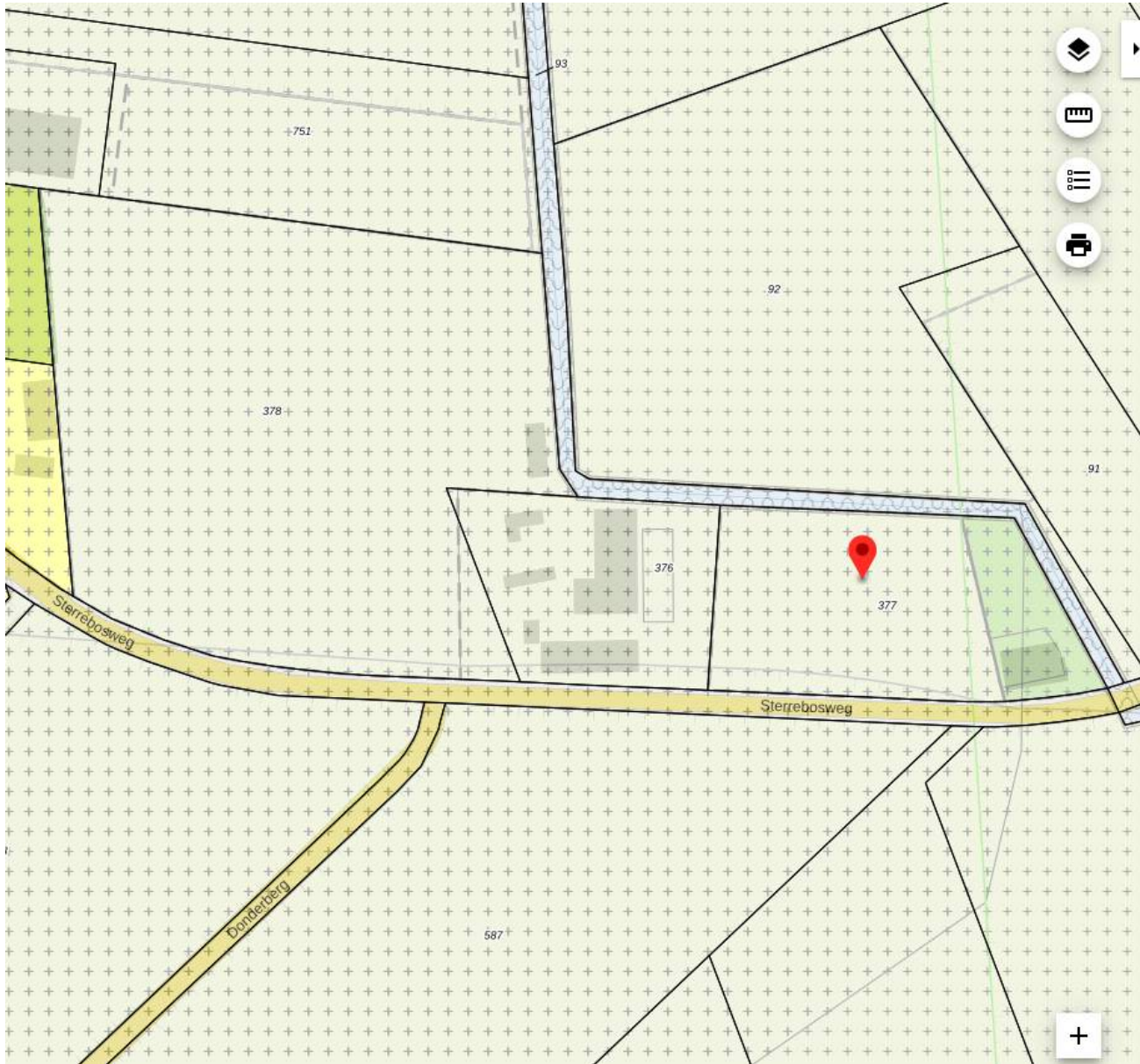
 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 5

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 6

 **Functieaanduiding**
specifieke vorm van agrarisch -
teeltondersteunende voorzieningen

 **Gebiedsaanduiding**
milieuzone - boringsvrije zone











Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016

gemeente Leudal
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-04)


[PLEKINFO](#)
[DOCUMENTEN](#)
[KENMERKEN](#)


 195597.8, 363503.4

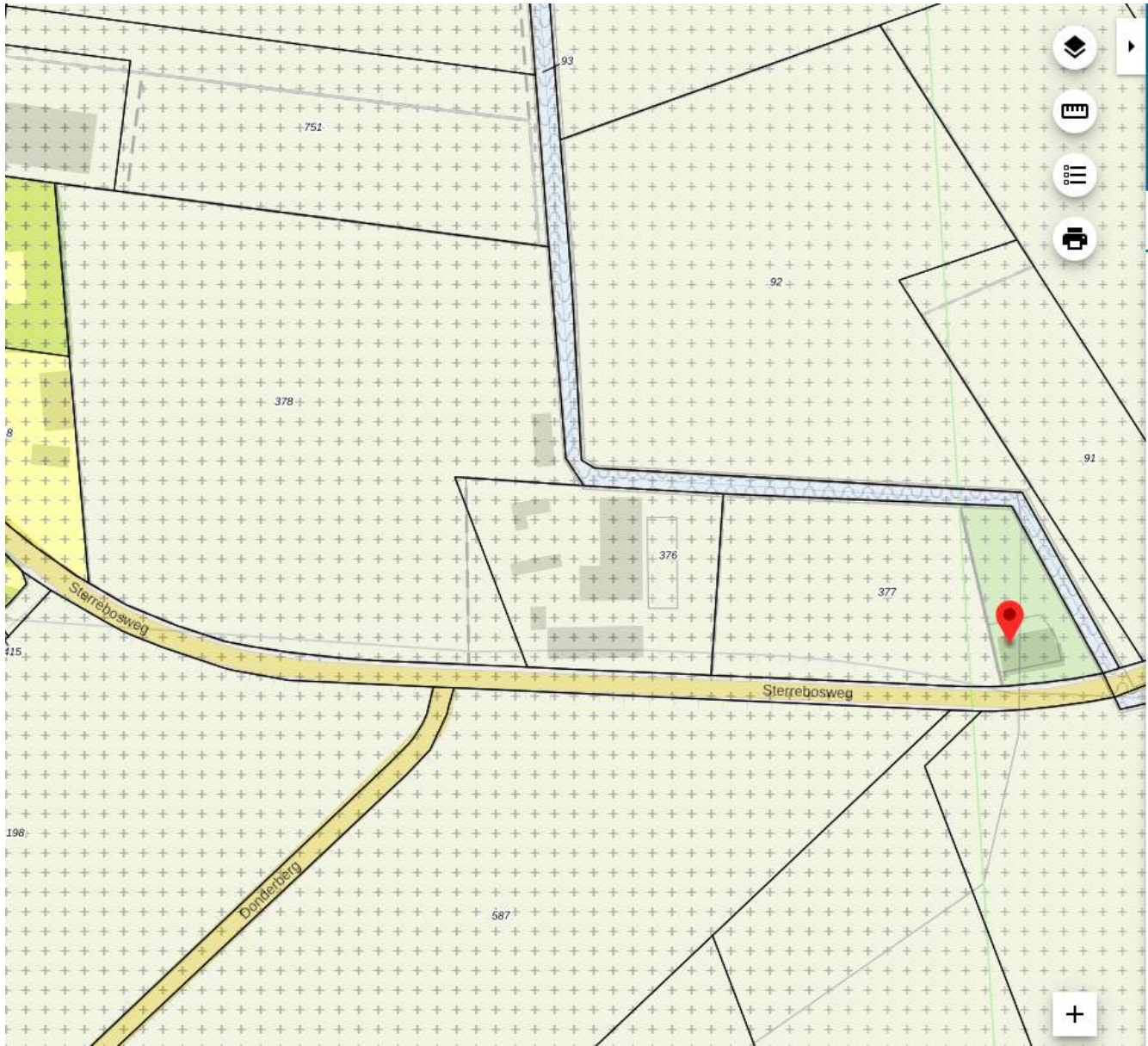

Enkelbestemming
 Agrarisch met waarden - 1


Dubbelbestemming
 Waarde - Archeologie 5


Dubbelbestemming
 Waarde - Archeologie 6


Functieaanduiding
 specifieke vorm van agrarisch -
 teeltondersteunende voorzieningen

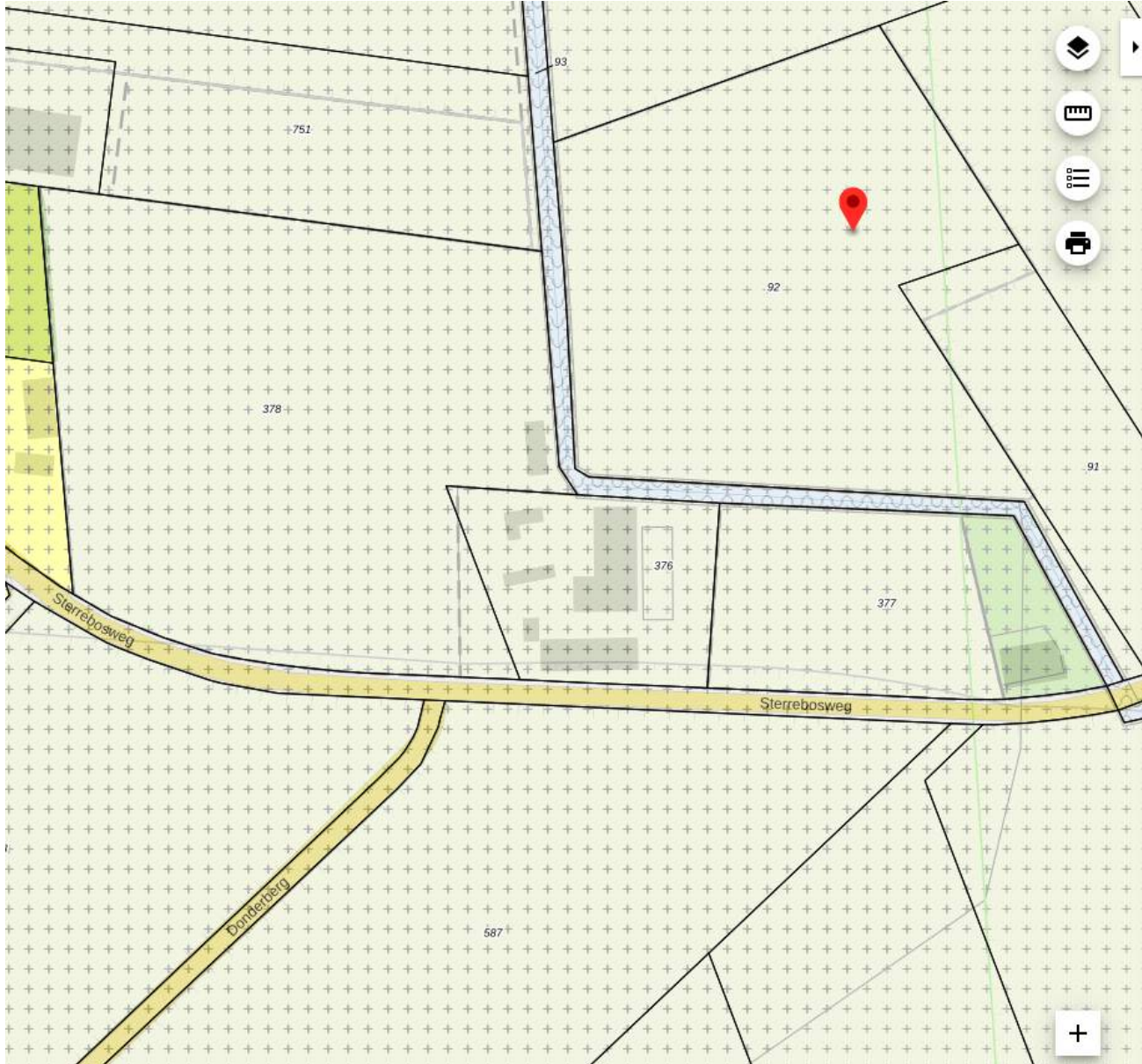

Gebiedsaanduiding
 milieuzone - boringsvrije zone



Reparatie- en veegplan
Buitengebied Leudal 2016
gemeente Leudal
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-04)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

- 195648.2, 363477
- Enkelbestemming Sport
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6
- Bouwvlak
- Functieaanduiding specifieke vorm van sport - schutterij
- Gebiedsaanduiding milieuzone - boringsvrije zone
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding



Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016



gemeente Leudal
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-04)

PLEKINFO


DOCUMENTEN

KENMERKEN

 195594.8, 363619.8

 **Enkelbestemming**
Agrarisch met waarden - 1

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 5

 **Functieaanduiding**
specifieke vorm van agrarisch -
teeltondersteunende voorzieningen

 **Gebiedsaanduiding**
milieuzone - boringsvrije zone

Artikel 4 Agrarisch met waarden - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. de uitoefening van aan intensieve veehouderij gekoppelde bedrijfsactiviteiten met uitzondering van stalruimte;
- d. de uitoefening van extensieve veehouderij ten aanzien van kraamstallen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. een bed & breakfast in de bedrijfswoning voor maximaal 2 slaappleatsen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens voor stalruimte voor het huisvesten van dieren ten behoeve van de uitoefening van intensieve veehouderij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens voor een glastuinbouwbedrijf;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - aardbeienstellingen' tevens voor de teelt van aardbeien op stellingen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld' tevens voor een containerveld;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - co- vergisting' tevens voor co-vergisting;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - extensieve veehouderij' tevens voor een extensieve veehouderij;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve graasdierveehouderij' tevens voor een graasdierveehouderij;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestvergistingsinstallatie' tevens voor een mestvergistingsinstallatie;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' tevens voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' tevens voor wonen in één of meerdere plattelandswoningen;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' tevens voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - melkverwerking' tevens voor melkverwerking;

met dien verstande dat onderstaande nevenactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', uitsluitend zijn toegestaan ondergeschikt aan de planologisch toegestane bedrijfsvoering ter plaatse:

- s. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' tevens voor horeca tot maximaal categorie 3;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' voor landschappelijke inpassing, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het in artikel 4.5.5 bedoelde inpassingsplan;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' tevens voor een paardenbak;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - werktuigenberging' uitsluitend een werktuigenberging;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beugelbaan' tevens voor een beugelbaan met ondergeschikte horeca;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - sleufsilos' tevens voor een sleufsilos;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - boerderijwinkel' tevens voor detailhandel in streekproducten in de vorm van een boerderijwinkel;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterbassin' tevens voor een waterbassin;
- ab. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' tevens voor een windturbine;
- ac. behoud en versterking van de aanwezige landschappelijke waarden, bestaande uit openheid en duidelijke begrenzingen in de vorm van beboste randen en beplanting langs (hoofd)wegen;

met de daarbij behorende:

- ad. bedrijfswoning;

- ae. uitoefening van bedrijf aan huis, zoals vermeld in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels), of beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.3;
- af. tuinen en erven, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- ag. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen binnen het bouwvlak;
- ah. groenvoorzieningen;
- ai. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak;
- aj. voorzieningen van algemeen nut;
- ak. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- al. (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen binnen het bouwvlak.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 55.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het oprichten van gebouwen bestaande uit meerdere bouwlagen voor het houden van dieren is niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van pluimvee.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gekoppeld vlak' dienen, indien sprake is van:
 1. twee gecombineerde bouwvlakken, de betrokken bouwvlakken te worden beschouwd als één bouwvlak;
 2. een combinatie van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld', de betrokken vlakken beschouwd te worden als één bij elkaar horende voorziening/functie;
- d. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mogen kassen worden gebouwd.
- e. De bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- f. In afwijking van het bepaalde onder e dient, indien geen bedrijfswoning binnen het bouwvlak aanwezig is, de afstand van bedrijfsgebouwen tot de openbare weg minimaal 20 meter te bedragen. Deze bepaling is ook van toepassing voor het bouwvlak zonder bedrijfswoning met de aanduiding 'relatie' in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gekoppeld vlak'.
- g. De goothoogte van gebouwen, inclusief kassen, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 7,2 meter.
- h. De bouwhoogte van gebouwen, inclusief kassen, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- i. In afwijking van het bepaalde onder e dient daar waar het bouwvlak grenst aan de openbare weg en waar geen sprake is van een achtergevelrooilijn (hoeksituatie), de afstand van bedrijfsgebouwen tot de grens van het bouwvlak minimaal 20 meter te bedragen.
- j. In afwijking van het hiervoor bepaalde mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kraamstallen' uitsluitend stallen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter en een oppervlakte van maximaal 18 m² en tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m² worden gebouwd.
- k. In afwijking van het hiervoor bepaalde mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' geen gebouwen worden gebouwd.
 - l. In afwijking van het hiervoor bepaalde mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing toegestaan' gebouwen worden gebouwd. Indien sprake is van bestaande bebouwing mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing toegestaan' de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte;
- m. In afwijking van het bepaalde onder a is buiten een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire stalruimte' een stalruimte toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 m, een bouwhoogte van maximaal 4,5 m en een oppervlakte van maximaal 30 m²; indien de bestaande maatvoeringen meer bedragen, dan gelden deze bestaande maatvoeringen als maximum.
- n. Aan een omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4, met dien verstande dat een locatie waar reeds voldoende kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn gerealiseerd, niet opnieuw getoetst hoeft te worden aan de Nota Kwaliteit. De gerealiseerde kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen in stand te worden gehouden.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning (hoofdgebouw) gelden de volgende regels:

- a. Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met uitzondering van:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag geen bedrijfswoning worden gebouwd.
- b. De afstand van een bestaande bedrijfswoning tot de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak dient minimaal de bestaande afstand te bedragen.
- c. Herbouw van een bestaande bedrijfswoning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande locatie.
- d. Indien geen sprake is van een bestaande bedrijfswoning dan dient de afstand van de bedrijfswoning tot de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak minimaal 10 meter te bedragen.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsluitend bedrijfswoning' is geen bebouwing toegestaan met uitzondering van één bedrijfswoning'.
- f. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- g. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 meter.
- h. De inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 900 m³.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak.
- b. De maximale inhoud van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt in totaal 600 m³, waarbij de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 900 m³.
- c. De maximale oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt in totaal 150 m².
- d. De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt 3,5 meter.
- e. In afwijking van het bepaalde onder d mag de goothoogte van een aan het hoofdgebouw gebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedragen dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, dan wel niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- f. De maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt 5,5 meter.
- g. De afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de bedrijfswoning mag niet meer dan 20 meter bedragen.
- h. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.

4.2.4 Overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend in de vorm van transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidingen, met een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd. Ten aanzien van de verschijningsvorm kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' buiten het bouwvlak tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter worden gebouwd.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' buiten het bouwvlak permanente teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter worden gebouwd.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - containerveld' buiten het bouwvlak een containerveld worden gerealiseerd.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - aardbeienstellingen' buiten het bouwvlak aardbeienstellingen met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterbassin' buiten het bouwvlak een waterbassin met een maximale bouwhoogte van 6 meter worden gebouwd.

- g. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - sleufsilos' buiten het bouwvlak sleufsilos met een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd.
- h. Binnen het bouwvlak mogen overige bouwwerken uitsluitend achter de achtergevelrooilijn worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing toegestaan' overige bouwwerken vóór de achtergevelrooilijn mogen worden gebouwd.
- i. In afwijking van het bepaalde onder h dient, indien geen bedrijfswoning binnen het bouwvlak aanwezig is, de afstand van overige bouwwerken tot de openbare weg minimaal 20 meter te bedragen.
- j. In afwijking van het bepaalde onder h en i zijn overige bouwwerken binnen het bouwvlak voor de achtergevelrooilijn toegestaan, indien dit de bestaande situatie betreft.
- k. In afwijking van het bepaalde onder h zijn erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak voor de achtergevelrooilijn toegestaan.
- l. In afwijking van het bepaalde onder h dient daar waar het bouwvlak grenst aan de openbare weg en waar geen sprake is van een achtergevelrooilijn (hoeksituatie), de afstand van overige bouwwerken tot de grens van het bouwvlak minimaal 20 meter te bedragen. Dit geldt niet voor erf- en terreinafscheidingen.
- m. In afwijking van het bepaalde onder l zijn teeltondersteunende voorzieningen tot aan de grens van het bouwvlak toegestaan indien het de bestaande situatie betreft.
- n. Binnen het bouwvlak mogen overige bouwwerken een maximale bouwhoogte hebben van:
 1. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn;
 2. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
 3. 2 meter voor sleufsilos;
 4. 5 meter voor teeltondersteunende voorzieningen,
 5. 6 meter voor lichtmasten;
 6. 6 meter voor mestsilos, niet zijnde kunstmestsilos;
 7. 7,2 meter voor luchtwassers, luchtbakken en warmtewisselaars met dien verstande dat de hoogte van luchtwassers, luchtbakken en warmtewisselaars niet hoger mag zijn dan de verticale bebouwingscontour van de gevel van het gebouw ter plaatse van de voorziening;
 8. 6 meter voor waterbassins;
 9. 12 meter voor voedersilos, kunstmestsilos en spuiwateropslag;
 10. 6 meter voor andere overige bouwwerken.

4.2.5 Windturbines

Ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' mag één windturbine worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 100 meter en een vermogen van maximaal 2,3 MW met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vermogen 2.5mw) een windturbine met een vermogen van maximaal 2,5 MW is toegestaan. Daarbij geldt dat indien sprake is van een wiekhoogte van meer dan 114 meter, een radarverstoringsonderzoek uitgevoerd moet worden.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing (bebouwde en onbebouwde beeldkwaliteit) van het bouwvlak c.q. de kavel:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- h. ter waarborging van de externe veiligheid;
- i. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

Omtrent het stellen van de nadere eisen worden de regels uit de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in '[Bijlage 5 Nota Kwaliteit](#)' bij de regels, in acht genomen. Indien sprake is van 'POL belangen' winnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie in en in andere gevallen kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Situering bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e, f en i en 4.2.4 onder h, i en l ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken voor de achtergevelrooilijn of indien sprake is van een hoeksituatie of bij geen bedrijfswoning, op een afstand van minder dan 20 meter uit de grens van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. het realiseren van de gebouwen en/of overige bouwwerken uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken landschappelijk worden ingepast, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken tot de grens van het bouwvlak niet minder dan 10 meter mag bedragen;
- e. het realiseren van de bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- g. de verkeersveiligheid in voldoende mate gewaarborgd is;
- h. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische)bedrijven.

4.4.2 Inhoud bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder h en lid 4.2.3 onder b voor het realiseren van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken met afwijkende inhoudsmaten:

- a. de gezamenlijke inhoud van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1.500 m³;
- b. de bebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- c. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. de bebouwing uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- f. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische)bedrijven.

4.4.3 Sloop en herbouw bedrijfswoning op een andere locatie

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c voor herbouw van een bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, onder de voorwaarden dat:

- a. herbouw uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de nieuwe bedrijfswoning minimaal 10 meter uit de openbare weg is gelegen;
- c. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. herbouw uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- e. aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- f. aangetoond wordt dat geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

4.4.4 Sloop en herbouw bijbehorende bouwwerken eigen bouwperceel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder c voor een grotere oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen, in geval van (gedeeltelijke) sloop en herbouw van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen op hetzelfde perceel, onder de voorwaarden dat:

- a. de bestaande oppervlakte van legale bijbehorende bouwwerken en overkappingen meer bedraagt dan 150 m²;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen na (gedeeltelijke) sloop en herbouw niet meer mag bedragen dan 150 m² plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m²;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkapping na (gedeeltelijke) sloop en herbouw in ieder geval niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- d. er eerst gesloopt is voordat wordt gebouwd;
- e. de bouwwerken zodanig worden gesitueerd dat er vanuit ruimtelijk oogpunt een compacte situatie ontstaat;
- f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- g. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- h. aangetoond wordt dat geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

4.4.5 Schuilgelegenheden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren, met uitzondering van jagershutten en hoogzitten, buiten het bouwvlak ten behoeve van het houden van dieren, onder de voorwaarden dat:

- a. de schuilgelegenheid bestaat uit een overdekte ruimte met maximaal 3 omsloten wanden;
- b. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 4,5 meter bedraagt;
- d. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 30 m² bedraagt;
- e. aangetoond wordt dat binnen het bouwvlak c.q. de bestemming geen ruimte is voor schuilgelegenheden;
- f. de schuilgelegenheid noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
- g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- h. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.4.6 Agrarische hulpgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het realiseren agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. de goothoogte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 4,5 meter bedraagt;
- c. de oppervlakte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 100 m² bedraagt;
- d. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- e. aangetoond wordt dat de realisering van het agrarisch hulpgebouw nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
- f. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.4.7 Recreatiewoonverblijven en trekkershutten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het inpandig verbouwen van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van het realiseren van recreatiewoonverblijven voor verblijfsrecreatie met een daarbij behorende kleinschalige horecavoorziening, dan wel het plaatsen van trekkershutten, onder de voorwaarden dat:

- a. permanente bewoning niet is toegestaan;
- b. de agrarische doeleinden als hoofdactiviteit blijft gehandhaafd;
- c. de vloeroppervlakte:
 1. per recreatiewoonverblijf maximaal 100 m² bedraagt;
 2. per trekkershut maximaal 25 m² bedraagt;
 3. van de kleinschalige horecavoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- d. het aantal recreatiewoonverblijven en trekkershutten samen maximaal 5 bedraagt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies waaronder de natuurlijke waarden;
- f. trekkershutten worden landschappelijk ingepast in de omgeving;
- g. recreatiewoonverblijven en trekkershutten worden meegerekend bij het maximaal toegestane aantal van 40 kampeermiddelen (met afwijkingsbesluit zoals bedoeld in lid 4.6.3) per agrarisch bedrijf;
- h. de recreatiewoonverblijven c.q. trekkershutten dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak;
 - i. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
 - j. infiltratievoorzieningen voor hemelwater worden gerealiseerd;
 - k. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 - l. de recreatieve ontwikkeling is onderwerp geweest van regionale afstemming.

4.4.8 Paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 onder a ten behoeve van het realiseren van een paardenbak of stapmolen buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. per agrarisch bedrijf maximaal 1 paardenbak of stapmolen is toegestaan ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij;
- b. de paardenbak of stapmolen op minimaal 50 meter tot woningen van derden wordt gesitueerd;
- c. de bouwhoogte van een omheining rondom de paardenbak of stapmolen niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- d. de omvang van de paardenbak niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
- e. lichtmasten bij de paardenbak of stapmolen niet zijn toegestaan;
- f. de paardenbak of stapmolen landschappelijk wordt ingepast.

4.4.9 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a en b voor het realiseren van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen', onder de voorwaarden dat:

- a. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Retentiegebied', 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' en 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed';
- b. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen te realiseren binnen het bouwvlak;
- c. voor zover tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet kunnen worden opgericht binnen het bouwvlak, deze worden opgericht op de aansluitende gronden;
- d. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiten op het bouwvlak niet mogelijk is, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandig bouwvlak mag ontstaan;
- e. de teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend aanwezig zijn zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden;
- f. de teeltondersteunende voorzieningen na de teelt worden opgeruimd en van het veld worden verwijderd;
- g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- h. aangetoond is dat de landschappelijke waarden, met name in de zin van karakteristieke openheid van het agrarisch gebied met weinig bebouwing, niet onevenredig worden aangetast;
- i. aangetoond is dat er een bedrijfseconomische noodzaak dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden bestaan voor het plaatsen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- j. geen sprake is van een onevenredig (hydrologisch) effect op natuurlijke waarden;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j dient ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bufferzone 4' te worden aangetoond dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen hydrologisch neutraal worden gerealiseerd waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij het waterschap;
- l. advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie.

4.4.10 Hagelnetten en containervelden buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a en d voor het realiseren van hagelnetten en containervelden buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. hagelnetten en containervelden niet zijn toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Retentiegebied', 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' en 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed';
- b. voor zover hagelnetten en containervelden niet kunnen worden opgericht binnen het bouwvlak, deze worden opgericht op de aansluitende gronden;
- c. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiten op het bouwvlak niet mogelijk is, hagelnetten en containervelden op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandig bouwvlak mag ontstaan;
- d. sprake is van een goede landschappelijke inpassing, met als verplichte maatregel dat hagelnetten aan de randen van percelen in ieder geval niet doorlopen tot aan de grond;
- e. aangetoond is dat de landschappelijke waarden, met name in de zin van karakteristieke openheid van het agrarisch gebied met weinig bebouwing, niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond is dat er een bedrijfseconomische noodzaak dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden bestaan voor het plaatsen van hagelnetten of containervelden;
- g. geen sprake is van een onevenredig (hydrologisch) effect op natuurlijke waarden;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g dient ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bufferzone 4' te worden aangetoond dat hagelnetten of containervelden hydrologisch neutraal worden gerealiseerd waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij het waterschap;
- i. advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie.

4.4.11 Bouwhoogte sleufsilo's

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 onder n sub 3 ten behoeve van het bouwen van sleufsilo's met een hogere bouwhoogte, onder de voorwaarden dat:

- a. het realiseren van de sleufsilo's uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de sleufsilo's landschappelijk worden ingepast, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- d. de maximale bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;

- e. het realiseren van de sleufsilos uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- g. de verkeersveiligheid in voldoende mate gewaarborgd is;
- h. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage intensieve veehouderij (%)', mag de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van stalruimte voor het huisvesten van dieren ten behoeve van de uitoefening van intensieve veehouderij niet meer bedragen dan aangegeven.

4.5.2 Boerderijwinkel

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' mag de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de boerderijwinkel niet meer bedragen dan aangegeven.

4.5.3 Een bedrijf of een beroep aan huis

Een bedrijf of een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een bedrijf aan huis, in de bedrijfswoning tot een oppervlak van in totaal maximaal 30 m² en/of;
 - b. een beroep aan huis, in de bedrijfswoning tot een oppervlak van in totaal maximaal 80 m²,
- met dien verstande dat:
1. bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder a. en b. de totale oppervlakte maximaal 80 m² mag bedragen;
 2. op de begane grond van de bedrijfswoning maximaal 30% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.'

4.5.4 Omschakeling

Niet toegestaan is omschakeling van een:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij;
- b. bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen naar een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het houden van dieren.

4.5.5 Landschappelijke inpassing

- a. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing':
 1. bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan;
 2. gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 4.1 en 4.2 is toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 4.1.1 onder p binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning of voor zover geen omgevingsvergunning in de zin van de Wabo is vereist, conform het inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 7 Overzicht inpassingsplannen is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' in combinatie met de aanduiding 'relatie' en 'specifieke vorm van agrarisch - gekoppeld vlak' dienen de betrokken aanduidingen te worden beschouwd als één voorwaardelijke landschappelijke inpassingsverplichting.
- c. Indien een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' direct grenst aan het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' dienen de betrokken aanduidingen te worden gezien als één voorwaardelijke landschappelijke inpassingsverplichting.

4.5.6 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 50.1 in elk geval gerekend:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel, met uitzondering van:
 1. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 2. detailhandel in streekproducten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - boerderijwinkel';
- c. kamperen;

- d. permanente en tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid, met uitzondering van:
 - 1. de bedrijfswoning;
 - 2. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
 - 3. huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van bestaande legale situaties;
- e. beroep en/of bedrijf aan huis, met uitzondering van het beroep en bedrijf aan huis zoals bepaald in lid 4.1.1 onder ad;
- f. mestopslag:
 - 1. buiten het bouwvlak;
 - 2. binnen het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn;
 - 3. overeenkomstig het bepaalde in lid 50.1.2 onder f;
- g. co-vergisting, anders dan bestaand en met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - co-vergisting';
- h. het houden van dieren onder de grond;
- i. paardenbakken buiten het bouwvlak, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- j. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee waarbij sprake is van een toename van stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofemissie van het betreffende agrarische bedrijf;
- k. het gebruik van bouwwerken voor geurgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - geurgevoelige functies'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Ondergeschikte nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het uitoefenen van ondergeschikte nevenactiviteiten binnen het bouwvlak, in de vorm van:

- a. een kleinschalige ondergeschikte horecagelegenheid met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m² binnen de bebouwing;
- b. een kleinschalige dagrecreatieve voorziening met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m² binnen de bebouwing;
- c. kleinschalige kampeeractiviteiten met maximaal 15 seizoenstandplaatsen op het erf waarbij buiten het seizoen geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
- d. detailhandel hoofdzakelijk in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, - geteelde agrarische producten van het eigen bedrijf, met een vloeroppervlakte binnen de bebouwing van maximaal 80 m²;
- e. zorglandbouw, uitsluitend in de vorm van dagbesteding;

onder de voorwaarden dat:

- 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de ondergeschikte nevenactiviteiten genoemd onder a t/m e niet meer mag bedragen dan 500 m²;
- 2. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden;
- 3. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- 4. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- 5. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden;
- 7. indien sprake is van een recreatieve ontwikkeling deze onderwerp is geweest van regionale afstemming.

4.6.2 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten, naast de agrarische bedrijfsfunctie waarbij activiteiten zijn toegestaan als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Nevenfuncties en opvolgfuncties (Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - nevenfuncties en opvolgfuncties bij de regels), onder de voorwaarden dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gronden en de gebouwen die ten behoeve van de nevenactiviteiten worden gebruikt niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak waarbij de oppervlakte van monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet mag worden vergroot;

- c. de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mag worden belemmerd;
- d. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- e. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- f. in vergelijking met het agrarische gebruik geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- g. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- h. maximaal drie bedrijven binnen een bouwvlak gevestigd mogen zijn;
- i. statische opslag is toegestaan binnen bestaande gebouwen indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van verkeersveiligheid, milieusituatie, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- j. geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de openlucht plaatsvindt;
- k. het andere gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;
- l. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan, waarbij het totale gezamenlijke oppervlakte van detailhandel niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- m. indien sprake is van een recreatieve ontwikkeling deze onderwerp is geweest van regionale afstemming.

4.6.3 Kamperen bij de boer

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor een gebruik ten behoeve van kampeeractiviteiten, onder de voorwaarden dat:

- a. de agrarische functie als hoofdactiviteit gehandhaafd moet blijven;
- b. de kampeeractiviteiten in of direct grenzend aan het bouwvlak moeten plaatsvinden;
- c. geen schade voor de omliggende landschappelijke waarden mag ontstaan;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden;
- e. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- f. de kampeeractiviteiten minimaal 50 meter van de woningen in de omgeving plaatsvinden;
- g. het terrein waarop de kampeeractiviteiten plaatsvinden minimaal 0,5 hectare groot moet zijn;
- h. de kampeeractiviteiten alleen in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mogen plaatsvinden; buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen aanwezig zijn;
- i. indien noodzakelijk tot 50 m² voorzieningen ten behoeve van de kampeeractiviteiten kan worden gebouwd;
- j. per agrarisch bedrijf maximaal 40 kampeermiddelen zijn toegestaan, waarbij recreatiewoonverblijven en trekkershutten worden meegerekend;
- k. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- l. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- m. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- n. de recreatieve ontwikkeling is onderwerp geweest van regionale afstemming.

4.6.4 Beroep of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.1 onder ad voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis anders dan in de bedrijfswoning of voor een bedrijf aan huis in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels), onder de voorwaarden dat:

- a. de agrarische functie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis geen onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving mag opleveren, dit betekent onder meer dat:
 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht (Stb.2010, 143) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. de beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. de beroeps- of bedrijfsactiviteit de hoofdfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis geen zodanige verkeersaantrekkende werking genereert die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;

- e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- f. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in artikel 50.2. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- h. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- i. de maximale oppervlakte van een beroep aan huis in totaal 30 m² bedraagt;
- j. de maximale oppervlakte in totaal 80 m² bedraagt;
- k. op de begane grond maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn.

4.6.5 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.5.6 onder d ten behoeve van het faciliteren van een bed & breakfast, onder de voorwaarden dat:

- a. de bed & breakfast wordt gerealiseerd in de bedrijfswoning;
- b. het gebruik ten behoeve van bed & breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. de bedrijfswoning als zodanig herkenbaar blijft;
- d. de woonfunctie dan wel de agrarische functie gehandhaafd blijft;
- e. de bed & breakfastvoorziening:
 1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
 2. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet wordt aantast;
 3. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloedt;
 4. geen onevenredige nadelige gevolgen zal opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven
 5. ten hoogste 8 slaappleaatsen zal hebben;
- f. de veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden;
- h. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- i. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- j. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.6 Kamerbewoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.6 onder d voor het gebruik van (een deel van) de woning voor kamerbewoning, met dien verstande dat:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het gebruik met de aard van het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. kamerbewoning uitsluitend plaatsvindt in de woning en niet in (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in artikel 50.2. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

4.6.7 Landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.5.5 en een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. sprake is van voortschrijdend inzicht;
- b. de landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing';
- c. het nieuwe inpassingsplan voorzien is van een positief advies van de kwaliteitscommissie.

4.6.8 Toestaan geurgevoelige functies

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.5.6 onder k ten behoeve van het toestaan van geurgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - geurgevoelige functies', onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden;
- b. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- c. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- d. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

4.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden buiten het bouwvlak uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. het ophogen van de gronden;
- c. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
- d. het verwijderen van duidelijke begrenzingen in de vorm van beboste randen en beplanting langs (hoofd)wegen;
- e. het bebossen van gronden;
- f. het aanbrengen van boomsingels en hakhoutwallen of andere lijnvormige beplantingen.

4.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.7.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- d. werken of werkzaamheden in het kader van landschappelijke inpassing;
- e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

4.7.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Vormverandering aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor vormverandering van de aanduiding 'intensieve veehouderij', onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de aanduiding niet wordt vergroot;
- b. het aantal dieren niet toeneemt;
- c. de wijziging noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' aangetoond is dat:
 1. de bestaande vorm van de aanduiding 'intensieve veehouderij' vanuit bedrijfseconomisch oogpunt ongunstig is;
 2. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf;
- e. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- f. het bedrijfsperceel landschappelijk wordt ingepast, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- g. per saldo geen negatieve invloed ontstaat op de ruimtelijke structuur van het gebied, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur en het woon- en leefklimaat;

- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- i. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- j. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

4.8.2 Vergroten aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor vergroting van de aanduiding 'intensieve veehouderij', onder de voorwaarden dat:

- a. de vergroting is gelegen binnen het bestaande bouwvlak;
- b. er sprake is van de gebiedsaanduiding 'overige zone - kernrandzone';
- c. de vergroting niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij';
- d. het bouwvlak kleiner is dan 2,5 ha;
- e. de vergroting niet meer bedraagt dan 15% van het bestaande bouwvlak;
- f. het aantal dieren niet toeneemt ten opzichte van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- g. de wijziging noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
- h. de wijziging niet gerealiseerd kan worden door middel van vormverandering van de aanduiding 'intensieve veehouderij' zoals bedoeld in lid 4.8.1;
- i. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- j. het bedrijfsperceel landschappelijk wordt ingepast, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- k. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf;
- l. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- m. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- n. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

4.8.3 Uitbreiding en vormverandering bouwvlak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor uitbreiding en/of vormverandering van het bouwvlak eventueel in combinatie met uitbreiding en/of vormverandering van de aanduiding 'intensieve veehouderij', onder de voorwaarden dat:

- a. de uitbreiding of vormverandering niet ligt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone';
- b. de uitbreiding of vormverandering niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij';
- c. de uitbreiding of vormverandering er niet toe mag leiden dat het bouwvlak groter wordt dan 2,5 ha;
- d. de uitbreiding of vormverandering noodzakelijk is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dit wordt aangetoond aan de hand van een actueel en onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- f. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- g. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- h. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- i. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- j. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- k. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;
- l. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

4.8.4 Uitbreiding en vormverandering bouwvlak glastuinbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' voor uitbreiding en/of vormverandering van het bouwvlak eventueel in combinatie met de uitbreiding en/of vormverandering van de aanduiding 'glastuinbouw', onder de voorwaarden dat:

- a. de uitbreiding of vormverandering er niet toe mag leiden dat het bouwvlak groter wordt dan 3 ha;
- b. de uitbreiding of vormverandering noodzakelijk is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dit wordt aangetoond aan de hand van een actueel en

- onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- g. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- h. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- i. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;
- j. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

4.8.5 Uitbreiding en vormverandering bouwvlak overige agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de gronden zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'glastuinbouw' voor uitbreiding en vormverandering van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. de uitbreiding of vormverandering er niet toe mag leiden dat het bouwvlak groter wordt dan 2,5 ha;
- b. de uitbreiding of vormverandering noodzakelijk in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dit wordt aangetoond aan de hand van een actueel en onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- g. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- h. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- i. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;
- j. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

4.8.6 Wijziging in de bestemming 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het toestaan van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Nevenfuncties en opvolgfuncties (Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - nevenfuncties en opvolgfuncties bij de regels), onder de voorwaarden dat:

- a. de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. geen sprake is van een duurzame locatie;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende of voormalige agrarische bebouwing binnen het betreffende bouwvlak niet wordt vergroot, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen die ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten worden gebruikt niet meer mag bedragen dan 500 m² waarbij de oppervlakte van monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;
- d. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- e. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Nevenfuncties en opvolgfunctie (Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - nevenfuncties en opvolgfuncties bij de regels);
- f. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
- g. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
- h. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- i. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele uitstraling, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- j. niet grondgebonden landbouw is niet toegestaan;
- k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan;
- l. gevoelige functies niet binnen een risico-afstand van een propaantank, een lpg station dan wel een transportleiding zijn gelegen;
- m. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- n. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- o. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden.

4.8.7 Intensieve graasdierveehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve graasdierveehouderij', onder de voorwaarden dat:

- a. de toevoeging c.q. uitbreiding er niet toe mag leiden dat het bouwvlak groter wordt dan 2,5 ha;
- b. de toevoeging c.q. uitbreiding noodzakelijk is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dit wordt aangetoond aan de hand van een actueel en onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan;
- c. omschakeling van een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen naar intensieve graasdierveehouderij is niet toegestaan;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- e. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- f. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- h. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- i. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- j. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;
- k. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

4.8.8 Vervallen aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding 'intensieve veehouderij' te doen vervallen indien de intensieve veehouderij-activiteiten op het bouwvlak zijn beëindigd.

4.8.9 Vervallen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve graasdierveehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve graasdierveehouderij' te doen vervallen indien de intensieve graasdierveehouderij-activiteiten op het bouwvlak zijn beëindigd.

4.8.10 Wijziging bestemming in 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

- a. geen sprake is van een duurzame locatie;
- b. de agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;
- c. ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;
- d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- f. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- g. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- h. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
- i. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
- j. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;
- k. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.4.4;
- l. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- m. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

4.8.11 Opnemen aanduiding vrijgekomen agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen, onder de voorwaarden dat:

- a. sprake is van een duurzame locatie;
- b. de agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;

- c. ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;
- d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de bestemming behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- f. de belangen van de in de directe omgeving gelegen agrarische bedrijven niet worden geschaad;
- g. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
- h. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
- i. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- j. niet meer in gebruik zijnde overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- k. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- l. aan het wijzigingsplan de bevoegdheid wordt toegevoegd om de locatie in de toekomst terug te wijzigen naar een agrarisch bedrijf en intensieve veehouderij, indien in de bestaande situatie sprake is van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

4.8.12 Wijziging bestemming in 'Wonen' met de aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', onder de voorwaarden dat:

- a. geen sprake is van een duurzame locatie;
- b. de agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;
- c. ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;
- d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- f. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- g. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- h. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
- i. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
- j. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;
- k. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- l. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- m. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- n. de volgende nevenfuncties kunnen worden toegestaan:
 1. een kleinschalige ondergeschikte horecagelegenheid met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m² binnen de bebouwing;
 2. een kleinschalige dagrecreatieve voorziening met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m² binnen de bebouwing;
 3. bed & breakfast in de (bedrijfs)woning ten behoeve van maximaal 2 slaapplekken;
 4. detailhandel in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, - geteelde agrarische producten, met een vloeroppervlakte binnen de bebouwing van maximaal 80 m²;
 5. zorglandbouw, uitsluitend in de vorm van dagbesteding;

met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak; waarbij de oppervlakte van monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;
- geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden;

4.8.13 Opnemen aanduiding plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' wordt opgenomen, onder de voorwaarden dat:

- a. sprake is van een bestaande agrarische bedrijfswoning;

- b. aangetoond is dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- c. aangetoond is dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse daadwerkelijk wordt voortgezet;
- d. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde plaatsvindt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;
- f. ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;
- h. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- i. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

4.8.14 Bouwvlak verkleinen of schrappen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen door het bouwvlak te verkleinen of te schrappen indien:

- a. de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd;
- b. niet meer in gebruik zijnde overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- c. danwel sprake is van sloop van bebouwing zoals bedoeld in artikel 29.4.4.

4.8.15 Landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' te wijzigen in verband met een wijziging van het inpassingsplan indien:

- a. sprake is van voortschrijdend inzicht;
- b. de landschappelijke inpassing niet langer meer gerealiseerd kan worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing';
- c. de omvang van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2,5 ha;
- d. het nieuwe inpassingsplan voorzien is van een positief advies van de kwaliteitscommissie.

Artikel 22 Sport

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietbaan' tevens voor een schietbaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schutterij' tevens voor een schutterij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' uitsluitend voor de uitoefening van sportactiviteiten in de vorm van tennisbanen met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een clubgebouw, kantine en kleedkamers;

met daarbij behorende:

- a. wegen en paden;
- b. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
- g. ondergeschikte horeca ten dienste van de hoofdfunctie.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 55.1.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met uitzondering van:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bouwvlak tot het maximaal aangeduide bebouwingspercentage worden bebouwd.
- c. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, met uitzondering van:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is een afwijkende goothoogte tot de maximaal aangeduide bouwhoogte toegestaan;
- d. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter, met uitzondering van:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is een afwijkende bouwhoogte tot de maximaal aangeduide bouwhoogte toegestaan.

22.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- b. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter, met uitzondering van:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' is een afwijkende bouwhoogte tot maximaal 15 meter toegestaan.
- c. De bouwhoogte van ballenvanghekken mag niet meer dan 8 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' is een afwijkende bouwhoogte tot maximaal 10 meter toegestaan.
- d. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bestemmingsvlak gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schutterij' zijn schietbomen en kogelvangers met een bouwhoogte van maximaal 20 meter toegestaan.
- f. De bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing (bebouwde en onbebouwde beeldkwaliteit) van het bouwvlak c.q. de kavel:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- h. ter waarborging van de externe veiligheid;
- i. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

Omtrent het stellen van de nadere eisen worden de regels uit de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in '[Bijlage 5 Nota Kwaliteit](#)' bij de regels, in acht genomen. Indien sprake is van 'POL belangen' winnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie in en in andere gevallen kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Gebouwen van ondergeschikte betekenis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [22.2.1](#) onder a voor het oprichten van gebouwen van ondergeschikte betekenis buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte betekenis, buiten het bouwvlak per vereniging maximaal 40 m² mag bedragen tot een maximum van 125 m² per bestemmingsvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen van ondergeschikte betekenis maximaal 3,5 meter mag bedragen.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Voorwaarden gebruik ter plaatse van tennisbaan

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' mogen pas in gebruik genomen worden nadat de aarden geluidwal zoals weergegeven in het inrichtingsplan met kenmerk IDN01-0251809-01F, zoals opgenomen in [Bijlage 10 Landschappelijke inpassing tennispark Horn/Haelen](#) is aangelegd. Deze aarden geluidwal dient in stand te worden gehouden.

22.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel [50.1](#) in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. wonen;
- b. horeca, anders dan ondergeschikt;
- c. detailhandel, anders dan ondergeschikt.

Artikel 40 Waarde - Archeologie 5

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 55.1.

40.2 Bouwregels

40.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

- a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
 1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
 3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bepaalde in lid 40.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
 1. het een overige bouwwerk betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;
 2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 3. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m²;
 4. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 0' de verstoring zich beperkt tot 0 cm onder het oppervlak;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 40' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 60' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.
- c. Indien uit het in lid 40.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
 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.
- d. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
- e. Indien het bepaalde in lid 40.2.1 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

40.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

40.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- b. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- e. het aanleggen van bos of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.

40.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 40.4.1 is niet van toepassing:

- a. werkzaamheden, normale onderhouds-, gebruiks- en beheerswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- c. op werken of werkzaamheden die verband houden met het aanbrengen van sleufloze drainagesystemen;
- d. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m²;
- e. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

40.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
 1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
 3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
- b. Indien uit het in lid 40.4.3 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
 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; of
 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.
- c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
- d. Indien het bepaalde in lid 40.4.3 onder b sub 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

40.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 41 Waarde - Archeologie 6

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 55.1.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

- a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
 1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
 3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bepaalde in lid 41.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
 1. het een overige bouwwerk betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;
 2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 3. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m²;
 4. de grootte van de bodemingreep groter is dan 2.500 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 60' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.
- c. Indien uit het in lid 41.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
 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.
- d. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
- e. Indien het bepaalde in lid 41.2.1 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

41.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

41.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- b. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- e. het aanleggen van bos of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.

41.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 41.4.1 is niet van toepassing:

- a. werkzaamheden, normale onderhouds-, gebruiks- en beheerswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- c. op werken of werkzaamheden die verband houden met het aanbrengen van sleufloze drainagesystemen;
- d. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m²;
- e. de grootte van de bodemingreep groter is dan 2.500 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

41.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
 1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
 3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
- b. Indien uit het in lid 41.4.3 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
 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; of
 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.
- c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
- d. Indien het bepaalde in lid 41.4.3 onder b sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

41.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.