



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



Ter Aar, Veldweg

Een zijweg van de Kerkweg naast nummer 48

3 percelen tuinland

Ter Aar, Veldweg

een zijweg van de Kerkweg naast nummer 48

Beleggingsobject

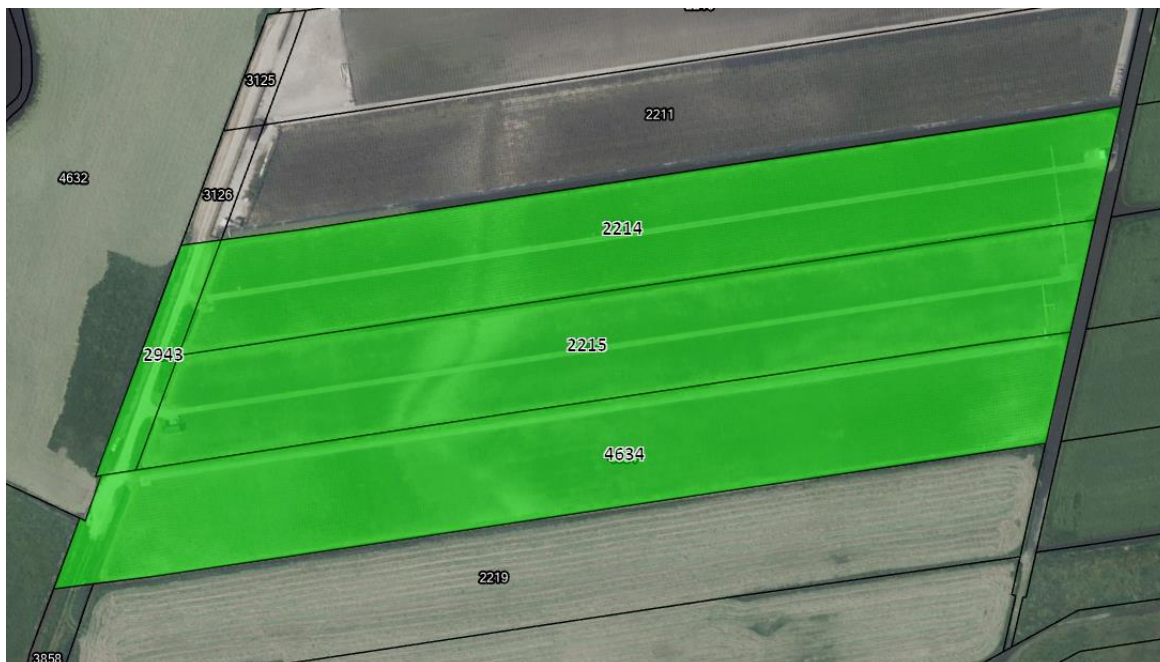
3 percelen tuinland



Kavelbreedte: ca 118 meter

Kaveldiepte: ca 335 meter

Opp. 4.26.65



Kadastraal bekend

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	RvK-last	Jaar
Ter Aar	B	2214	01.34.80 ha		
Ter Aar	B	2215	01.34.70 ha		
Ter Aar	B	2943	00.12.10 ha		
Ter Aar	B	4634	01.45.05 ha		
Totaal			04.26.65 ha		

Visrecht verhuurd: nee

Jachtrecht verhuurd: niet bekend

SnI Overeenkomst van toepassing: nee

Verhuurd van 01 januari 2019 t/m 31 december 2030 voor € 20.335,= per jaar.

CPI index van toepassing op de huurprijs.

Verhuurd middels een geliberaliseerde pachtovereenkomst

De kavelpaden zijn van de eigenaar. De beregeningsinstallatie en de opstal (gebouwtje) is van de huurder.

Bestemming

Landelijk gebied Nieuwkoop

Vastgesteld: 3 november 2016

Bestemming: Agrarisch **sierteelt** toegestaan

Bestemming: Agrarisch, Archeologie 2

Landschapstype: droogmakerij

Zie bijlage en www.ruimtelijkeplannen.nl

Betaling en oplevering 21 november 2022

Contactpersoon



De behandeld makelaar is:

A. Ph. (Albert) de Koning
0653 221 088
a.dekoning@koningwitzier.nl

De Koning en Witzier Makelaars

Vrijblijvende aanbieding

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door de Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage: Bestemmingsplan voorschriften



GEMEENTE NIEUWKOOP

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED NIEUWKOOP

Opdrachtnummer : 43.56
ID nr. : NL.IMRO.0569.bpNKPLandelijkgebi-va01
Datum : november 2016
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 3 november 2016

2.7 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 Maaiveld

De gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

2.9 Peil

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- Voor gebouwen langs een dijk; de gemiddelde hoogte van de bestaande weg op de dijk, ter plaatse van de naar de dijk gekeerde zijde van het gebouw.
- Voor oeverbeschoeiingen: de gemiddelde waterlijn.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.10 Vloeroppervlak

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- een bestaande intensieve neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, met een maximale oppervlakte van 40% van de oppervlakte van de agrarische bedrijfsgebouwen, tot een maximum van 2.000 m²;
- het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening, tenzij een bedrijfswoning ter plaatse is uitgesloten volgens deze regels;
- al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 100m²;
- mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in artikel 31.5 aangeduide landschapstypen;
- de bescherming en instandhouding van de ecologische verbindingfunctie van deze gronden;
- wegen en paden;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, oppervlaktewaterberging, bruggen en duikers;
- extensief recreatief medegebruik;
- nutvoorzieningen;

alsmede voor:

- ter plaatse van de aanduiding '**baggerspeciedepot**', een baggerdepot uitsluitend voor de opslag van gebiedseigen bagger;
- ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**', de verkoop aan particulieren van producten gerelateerd aan de bedrijfsvoering en waarbij maximaal 15% van het assortiment mag bestaan uit niet-bedrijfseigen producten;
- ter plaatse van de aanduiding '**dierenpension**', een hondenkennel zoals nader beschreven in 3.4.7;
- ter plaatse van de aanduiding '**glastuinbouw**', een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - wormenkwekerij**', een wormenkwekerij;
- ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**', een intensieve veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding '**kampeerboerderij**', een kampeerboerderij;
- ter plaatse van de aanduiding '**nutvoorziening**', een voorziening voor luchtverkeersleiding, zoals nader beschreven in 3.2.9;
- ter plaatse van de aanduiding '**paardenhouderij**', een paardenhouderij, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding '**recreatie**', recreatie zoals nader beschreven in 3.4.8;
- ter plaatse van de aanduiding '**sierteelt**', een sierteeltbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - wijnteelt**', een wijngaard;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - stalling**', een stalling voor caravans, auto's, boten of daarmee vergelijkbare voertuigen;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie**', een groepsaccommodatie voor recreatief nachtverblijf, zoals nader beschreven in 3.4.2;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen-plattelandswoning**', een plattelandswoning zoals bedoeld in de Wet Plattelandswoningen;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - agrarisch aanverwant bedrijf**', een agrarisch aanverwant bedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - gasdrukregel en meetstation**', een gasdrukregel en meetstation, zoals nader beschreven in 3.2.10;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - kaasmakerij (sb-km)**', een kaasmakerij;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - voeropslag (sa-vo)**', een kuilvoeropslag;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf**', een kinderdagverblijf;
- ter plaatse van de aanduiding '**zorgboerderij**', een zorgboerderij zoals nader beschreven in 3.4.6;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - recreatie A**', een kampeerboerderij zoals nader beschreven in 3.4.3;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - recreatie B**', een landwinkel met kampeerboerderij zoals nader beschreven in 3.4.4;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - veehandel**', een veehandelsbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - paardenbak**', een paardenbak zonder verlichting is toegestaan;

met de daarbij behorende:

- bebouwing, erven, in- en uitritten, en voorzieningen waaronder begrepen kavel- en ontsluitingspaden.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde bestemmingsomschrijvingen gelden de volgende bouwregels:

3.2.1 Algemeen

- ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**' mag de bestaande intensieve veehouderij maximaal 10% uitbreiden ten opzichte van de omvang ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- een nieuwe bedrijfswoning en/of nieuwe bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toelaatbaar indien het bouwplan noodzakelijk is voor de toegelaten bedrijfsvoering;
- gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, tenzij in deze bouwregels anders is bepaald;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- binnen het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding '**relatie**', dienen de aangeduide bouwvlakken te worden beschouwd als één bouwvlak;
- nutvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- kleinschalige en openbare extensief recreatieve medegebruikvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.2.2 Agrarische bedrijfswoning

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning uitgesloten**', geen bedrijfswoning toegestaan;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning**', een tweede bedrijfswoning toegestaan, en ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - derde bedrijfswoning**', een derde bedrijfswoning;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750m³ bedragen (exclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken);
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- f. de bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning gelden ook voor een aangeduide plattelandswoning;
- g. bij een bestaande bedrijfswoning met een groter bouwvolume dat rechtmatig is gebouwd, geldt dit grotere bouwvolume als het maximale bouwvolume, dat bij herbouw ook mag worden terug gebouwd.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

- a. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning dienen ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 80 m² bedragen ;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter;
- d. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een agrarische bedrijfswoning gelden ook voor een aangeduide plattelandswoning.

3.2.4 Agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen

- a. de goothoogte van de agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 15 meter;
- b. etagehallen zijn niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - sierteelt**' is een bedrijfsgebouw toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

3.2.5 Glastuinbouw

- a. Ter plaatse van de aanduiding '**glastuinbouw**' zijn kassen toegestaan in de bestaande oppervlakte en de bestaande goot- en bouwhoogte;
- b. de afstand van een kas tot een woning van derden dient tenminste 25 meter te bedragen.

3.2.6 Teeltondersteunende kassen

- a. teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan, ter plaatse van de aanduiding '**sierteelt**';
- b. de afstand van teeltondersteunende kassen tot een woning van derden dient tenminste 25 meter te bedragen;
- c. de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.7 Bestaande agrarische veldschuren

Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - veldschuur**' is een agrarische veldschuur toegestaan, in ten hoogste de bestaande oppervlakte en ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte.

3.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. paardenbakken, overkappingen, permanente teeltondersteunende voorzieningen, bouwwerken voor mestopslag, voeropslag, sleuf- en andere silo's, water- en andere bassins en spoelplaatsen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, tenzij in deze regels anders is bepaald;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - paardenbak**', is buiten het bouwvlak een paardenbak toegestaan, zonder verlichting;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - voeropslag**', zijn buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kuilvoeropslag toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter;
- d. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 meter bedragen en achter deze voorgevel niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat achter deze voorgevel ook de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, volgens de bouwregels in onderstaande tabel:

bouwwerken geen gebouwen zijnde	maximale bouwhoogte
Sleufsilos	2,5 meter
Mestsilo	5 meter
Voedersilo	15 meter
Torensilo/maximaal 2 per bouwvlak/max. 85m ²	25 meter
Overkapping	5 meter
Verlichtingsmast	5 meter
Waterbassin tbv glastuinbouw	3 meter
Installaties energievoorziening glastuinbouw	6 meter
Permanente teeltondersteunende voorzieningen	6 meter
Overige bouwwerken geen erfafscheidingen	3 meter

- e. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1 meter bedragen.

3.2.9 Nutsvoorziening

Ter plaatse van de aanduiding '**nutsvoorziening**' is een gebouw toegestaan met een maximum oppervlakte van 20 m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter, en antennemasten met een maximum bouwhoogte van 15 meter.

3.2.10 Gasdrukregel en meetstation

Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - gasdrukregel en meetstation**' is een gasdrukregel en meetstation toegestaan met een maximale oppervlakte van 5 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.4, en voor agrarische bedrijfsgebouwen een goothoogte van maximaal 8 meter toestaan, mits dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. 3.2.8, onder d, en bouwwerken geen gebouwen zijnde toestaan, met een maximale bouwhoogte van 15 meter, mits de in het eerste lid genoemde waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- c. 3.2.8, onder d, en buiten het bouwvlak een mest- of sleufsilos toestaan, mits:
 1. dat noodzakelijk is voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering en daarvoor op het agrarische bouwvlak geen ruimte meer is;
 2. de volgens het eerste lid te beschermen landschapstypen en ecologische verbindingen daardoor niet onevenredig worden aangetast;
 3. de bouwhoogte van een sleufsilos niet meer dan 2,5 meter bedraagt en voor een mestsilos niet meer dan 4 meter;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van sleufsilos's en mestsilos's buiten het bouwvlak niet meer dan 750 m² bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.4.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken of een wijziging of uitbreiding hiervan, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
- b. het gebruik van agrarische bedrijfsgronden buiten het bouwvlak voor opslag en stalling;
- c. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning voor meer dan één woning, met dien verstande dat de (bedrijfs)woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met dien verstande dat de (bedrijfs)woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg;
- e. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor een paardenbak;
- f. het zonder afwijking gebruiken van het agrarisch bouwvlak en de agrarische bebouwing voor kleinschalige nevenactiviteiten.

3.4.2 Groepsaccommodatie (Korteraarseweg 162 Ter Aar)

Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie**', mag ten hoogste 60% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor een groepsaccommodatie als neventak bij het agrarische bedrijf, waarbij:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de groepsaccommodatie mag worden gebruikt voor feesten en vergaderen;
- c. op de sport- en recreatievelden kleinschalig kamperen is toegestaan;
- d. binnen het bouwvlak een douche en toiletgebouw ten behoeve van het kleinschalig kamperen mag worden gerealiseerd;
- e. binnen het bouwvlak ten hoogste 3 trekkershutten zijn toegestaan;
- f. een waterspeelplaats mag worden gerealiseerd;
- g. een terras of theetuin zijn toegestaan;

één en ander in combinatie met kleinschalige nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf zoals nader beschreven in 3.5.3.

3.4.3 Specifieke vorm van recreatie A (Blokland 56 Riga Ranch)

Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - recreatie A**' gelden de volgende bouwregels:

- a. dagrecreatie en restaurant/zalenverhuur in de bestaande gebouwen;
- b. maximaal 1 bedrijfswoning ten behoeve van het agrarische bedrijf en de recreatieve nevenactiviteiten volgens de bouwregels van 3.2.2;
- c. recreatie-appartementen in de bestaande gebouwen tot een maximum oppervlakte van 600m² aan recreatieve appartementen;
- d. beheersfuncties in de bestaande gebouwen;
- e. maximaal 0 recreatiewoningen;
- f. kampeermiddelen, niet zijnde toercaravans, binnen het bestemmingsvlak.

3.4.4 Specifieke vorm van recreatie B (Nieuveenseweg 102 Nieuveen - Landwinkel Jan Nieuwenhuizen)

Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - recreatie B**' gelden de volgende bouwregels:

- g. een landwinkel tot een maximum van 450 m²;
- h. een groepsaccommodatie tot een maximum van 125 m²;
- i. maximaal 1 bedrijfswoning ten behoeve van het agrarische bedrijf en de recreatieve nevenactiviteiten volgens de bouwregels van 3.2.2;
- j. recreatie-appartementen in de bestaande gebouwen tot een maximum oppervlakte van 475 m² aan recreatieve appartementen;
- k. beheersfuncties in de bestaande gebouwen;
- l. maximaal 0 recreatiewoningen.

3.4.5 Kinderdagverblijf

Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf**', mag ten hoogste 60% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor een kinderdagverblijf als neventak bij het agrarisch bedrijf.

3.4.6 Zorgboerderij (Ringdijk 2 Ter Aar)

Ter plaatse van de aanduiding '**zorgboerderij**', mag ten hoogste 60% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor een zorgboerderij en recreatie als neventak bij het agrarische bedrijf, waarbij de navolgende recreatie is toegestaan, mits ondergeschikt aan het totaal van de zorgactiviteiten:

- a. dagrecreatie;
- b. verblijfsrecreatie in de vorm van een bed&breakfast en verhuur als vakantiehuis;
- c. horeca in de vorm van een theehuis en zaalverhuur;
- d. caravanstalling;

één en ander in combinatie met kleinschalige nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf zoals nader beschreven in 3.5.3.

3.4.7 Dierenasiel (Ringdijk 12 Ter Aar)

Ter plaatse van de aanduiding '**dierenpension**', is het gebruik van de agrarische bebouwing ten behoeve van een hondenkennel toegestaan, met maximaal 33 kennels.

3.4.8 Recreatie (Aarlanderveernseweg 1/1A Nieuwkoop)

- a. Ter plaatse van de aanduiding '**recreatie**' is het medegebruik van het agrarisch bouwvlak voor dagrecreatie toegestaan, alsmede voor verblijfsrecreatie in de volgende recreatieve verblijfsmiddelen:
 1. maximaal 3 trekkershutten;
 2. maximaal 30 plaatsen voor caravans en/of tenten;
 3. maximaal 6 hooiberghutten/trekkershutten;
 4. met bijbehorende kleinschalige horeca, ten dienste van de recreatieve nevenactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - poldersport**' is het medegebruik van de agrarische bedrijfsgronden voor dagrecreatie in de vorm van poldersport toegestaan;

3.4.9 Bed & breakfast

Een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor een bed & breakfast, mits maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken hiervoor wordt aangewend.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie van de (bedrijfs-)woning behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid in de categorieën 1 of 2 als vermeld in de 'Lijst van bedrijfstypen aan huis' (bijlage 2 bij deze regels);

2. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid niet behorende tot de categorieën 1 of 2 als vermeld in de 'Lijst van bedrijfstypen aan huis' (bijlage 2 bij deze regels), mits het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert, tevens de gebruiker van de (bedrijfs-) woning is;
- c. de agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij de (bedrijfs-) woning;
- g. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs-) woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 100 m².

3.5.2 Toename stikstofemissie

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1, onder a, wanneer dit op grond van de Wet Natuurbescherming mogelijk is;
- b. Voordat burgemeester en wethouders de afwijking verlenen vragen zij het bevoegd gezag Wet Natuurbescherming om advies, tenzij de aanvrager zelf deze afstemming reeds vooraf heeft verzorgd. De adviesaanvraag c.q. afstemming zal in ieder geval betrekking hebben op de vraag of de handeling die het betreft past binnen de beleidskaders die het betrokken bevoegd gezag hiertoe heeft vastgesteld binnen het Programma Aanpak Stikstof en op de vraag of er nog voldoende ontwikkelruimte beschikbaar is binnen het Programma Aanpak Stikstof.

3.5.3 Kleinschalige nevenactiviteiten

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

- a. 3.4.1, onder f, en het agrarische bouwvlak en de agrarische bebouwing gebruiken voor één of meer kleinschalige nevenactiviteiten bij een functionerend agrarisch bedrijf, mits:
 1. uitsluitend nevenactiviteiten worden toegelaten die voorkomen op de Lijst van kleinschalige nevenactiviteiten in Bijlage 1;
 2. per agrarisch bedrijf niet meer dan 30% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor één of meer van deze nevenactiviteit(en) wordt gebruikt, tot een maximum van 350 m²;
 3. voor de kleinschalige nevenactiviteiten gebruik wordt gemaakt van de bestaande bedrijfsgebouwen;
 4. geen kleinschalige nevenactiviteiten buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
 5. de agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 6. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
 7. geen onevenredige verkeersdruk in de omgeving ontstaat;
 8. binnen het bouwvlak wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens Bijlage 5;
- b. 3.5.3, onder a, en een grotere gebruiksoppervlakte voor kleinschalige nevenactiviteiten toestaan, mits:
 1. het agrarische bedrijf de hoofdfunctie blijft en het totaal van de nevenfunctie(s) wat betreft ruimtebeslag en arbeidsinzet ondergeschikt blijft aan de agrarische hoofdfunctie;
 2. binnen het bouwvlak wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, volgens Bijlage 5;
 3. geen onevenredige verkeersdruk in de omgeving ontstaat;
 4. het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast.
- c. 3.4.1, onder f, en nieuwbouw toestaan ten behoeve van kleinschalige nevenactiviteiten, mits de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter.

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

3.6.1 Verbod:

Het is verboden om op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning of in afwijking daarvan:

- a. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting ten behoeve van erfbeplanting, landschappelijke inpassing, windhagen of een schuilgelegenheid voor vee;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepplougen en/of ophogen van gronden;
- c. het dempen, (ver)graven, verdiepen, waaronder baggeren, en/of verbreden van sloten en/of andere watergangen;
- d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het wijzigen van de grondsamenstelling;
- h. het scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering of herinzaai, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-weidevogelgebied'.

3.6.2 Uitzonderingen op het verbod:

Het in 3.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die worden uitgevoerd binnen het agrarische bouwvlak;
- b. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- c. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

3.6.3 Weigeringsgronden

De in 3.6.1 genoemde vergunning kan alleen worden verleend, indien de volgens het eerste lid en artikel 31.5 te beschermen landschapstypen of ecologische verbindingfunctie, of het op de verbeelding aangeduide 'overige zone-weidevogelgebied', niet onevenredig worden aangetast.

3.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag voor het dempen, (ver)graven, verdiepen, waaronder baggeren, en/of verbreden van sloten en/of andere watergangen, wordt het bevoegde waterschap/hoogheemraadschap om advies gevraagd.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

3.7.1 Vormaanpassing agrarisch bouwvlak

en de vorm van het agrarisch bouwvlak aanpassen, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de vormverandering noodzakelijk is voor de toegelaten bedrijfsvoering;
- c. de volgens het eerste lid en artikel 31.5 te beschermen landschapstypen of ecologische verbindingfunctie daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- d. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

3.7.2 Vergroting agrarisch bouwvlak

en het agrarisch bouwvlak vergroten, mits:

- a. de oppervlakte van het agrarische bouwvlak, na vergroting niet meer dan 2 hectare bedraagt;
- b. ook na vergroting van het bouwvlak kan worden voldaan aan de gebruiksregels in lid 3.4.1, onder a, en lid 3.5.2 van deze regels;
- c. de vergroting noodzakelijk is voor de toegelaten bedrijfsvoering;
- d. de volgens het eerste lid en artikel 31.5 te beschermen landschapstypen of ecologische verbindingfunctie daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. het nieuwe bouwvlak landschappelijk wordt ingepast;

f. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

3.7.3 Wijzigen naar wonen

en het agrarisch bouwvlak wijzigen naar de bestemming 'Wonen', zo nodig in combinatie met 'Tuin - Onbebouwd', 'Agrarisch' (zonder bouwvlak), 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak) en 'Water', voor:

- a. het omzetten van de agrarische bedrijfswooning naar een burgerwooning en het agrarische bouwvlak naar een woonperceel, eventueel met tuin en aangrenzende agrarische gronden, mits:
 1. het voortzetten van een duurzame agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet langer reëel is;
 2. de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 3. in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 80m² bedragen;
 5. bij vervangende nieuwbouw van de voormalige agrarische bedrijfswooning de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 - de bouwregels van de woonbestemming in acht worden genomen;
 - kan worden voldaan aan het bepaalde in de Weg geluidhinder, indien de woning niet op de locatie van de voormalige agrarische bedrijfswooning wordt opgericht;
- b. de bouw van een compensatie woning (ruimte voor ruimte) op een woonperceel in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen, mits:
 1. het voortzetten van een duurzame agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet langer reëel is;
 2. de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 3. in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
 4. in ruil voor de sloop van 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten hoogste 1 compensatie woning is toegestaan, mits:
 - alle resterende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd, inclusief verhardingen buiten het bouwperceel;
 - de nieuwe woonpercelen landschappelijk worden ingepast.
 5. bij de sloop van een meervoud van 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, nooit meer dan 3 nieuwe woningen per locatie kunnen worden toegevoegd, mits:
 - alle resterende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd;
 - de bestaande woning wordt herbested;
 - alle verharding buiten de toe te kennen woonpercelen wordt verwijderd (zonder dat daar compensatierechten tegenover staan);
 - de nieuwe woonpercelen landschappelijk worden ingepast.
 6. in ruil voor de sloop van 5.000 m² kassen ten hoogste 1 compensatie woning is toegestaan, mits:
 - de te slopen kassen zijn opgericht voor 1 januari 2007;
 - alle resterende kassen en voormalige bedrijfsgebouwen worden gesaneerd, inclusief verhardingen buiten het bouwperceel;
 - de nieuwe woonpercelen landschappelijk worden ingepast.
 7. kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

3.7.4 Wijzigen naar plattelandswoning

en een voormalige agrarische bedrijfswooning omzetten naar een plattelandswoning door het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' aan de voormalige agrarische bedrijfswooning (inclusief bijbehorende bouwwerken, tuin en erf), mits:

- a. de voormalige agrarische bedrijfswooning niet meer als bedrijfswooning functioneert;
- b. de voormalige agrarische bedrijfswooning als plattelandswoning in gebruik wordt genomen;
- c. het bedrijf waartoe de bedrijfswooning behoorde de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- d. in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- e. er ten behoeve van het agrarisch bedrijf waartoe de bedrijfswooning behoort geen nieuwe bedrijfswooning wordt toegestaan;
- f. de bouwregels voor een agrarische bedrijfswooning na de omzetting van toepassing blijven op de plattelandswoning.

3.7.5 Wijzigen naar agrarisch aanverwant bedrijf

en het agrarisch bouwvlak voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch aanverwant bedrijf', zo nodig in combinatie met een wijziging van de bestemming naar 'Agrarisch' (zonder bouwvlak), 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak) en 'Water', voor het omzetten van het voormalige agrarische bedrijf naar een bedrijfsbestemming voor een agrarisch aanverwant bedrijf zoals omschreven in artikel 1.5, mits:

- a. het voortzetten van een duurzame agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet langer reëel is;
- b. de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- c. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de volgens het eerste lid en artikel 31.5 te beschermen landschapstypen of ecologische verbindingfunctie daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersdruk niet onevenredig toeneemt als gevolg van de nieuwe agrarisch aanverwante bedrijvigheid;
- f. de agrarisch aanverwante bedrijvigheid wordt uitgeoefend in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en op het voormalige agrarische bouwvlak of een gedeelte daarvan;
- g. het nieuwe bedrijfskavel landschappelijk wordt ingepast;
- h. het nieuwe bedrijfskavel op maat wordt bestemd voor de nieuwe agrarisch aanverwante bedrijvigheid.

3.7.6 Wijzigen naar bedrijven in de bedrijfscategorie 1 t/m 3.1

en het agrarisch bouwvlak wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf', zo nodig in combinatie met 'Agrarisch' (zonder bouwvlak), 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak) en 'Water', voor het omzetten naar bedrijven in de categorie 1 t/m 3.1 van de 'Staat van bedrijfstypen' in Bijlage 3, mits:

- a. het voortzetten van een duurzame agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet langer reëel is;
- b. de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- c. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de volgens het eerste lid en artikel 31.5 te beschermen landschapstypen of ecologische verbindingfunctie daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. bij vervangende nieuwbouw sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f. het nieuwe bedrijfskavel landschappelijk wordt ingepast;
- g. de verkeersdruk niet onevenredig toeneemt;
- h. binnen het nieuwe bedrijfskavel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, volgens Bijlage 5;
- i. het nieuwe bedrijfskavel op maat wordt bestemd voor de nieuwe bedrijfsfunctie.

3.7.7 Wijzigen naar recreatie

en het agrarisch bouwvlak wijzigen naar de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' of 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', zo nodig in combinatie met 'Agrarisch' (zonder bouwvlak), 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak) en 'Water', voor het omzetten van het voormalige agrarische bedrijf naar een dagrecreatieve of verblijfsrecreatieve functie, mits:

- a. het voortzetten van een duurzame agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet langer reëel is;
- b. de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- c. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de volgens het eerste lid en artikel 31.5 te beschermen landschapstypen of ecologische verbindingfunctie daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. de recreatieve functie wordt uitgeoefend in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en op het voormalige agrarische bouwvlak of een gedeelte daarvan;
- f. de verkeersdruk niet onevenredig toeneemt als gevolg van de nieuwe recreatieve functie.
- g. binnen het nieuwe recreatiekavel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, volgens Bijlage 5.

3.7.8 Schrapen niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid

en de aanduidingen voor intensieve veehouderij (iv), tuinbouw (tb) en glastuinbouw (gt) van de verbeelding schrappen als de niet-grondgebonden bedrijfsvoering ter plaatse al langer dan 2 jaren is beëindigd, of op verzoek van de eigenaar / rechthebbende.

Artikel 4 Agrarisch met waarden