

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

TE HUUR



Overal thuis



Huur € 1.150,= per maand

BEDRIJFSRUIMTE | VLIERDEN
Eikhofweg 9

Vestiging Aarle-Rixtel
Dorpsstraat 8a
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl

 in business





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

functionele **BEDRIJFSPAND**

Kenmerken

Oppervlakte	407 m² 330 m² begane grond 77 m² verdiepingsvloer
Bouwjaar	2014
Zijwandhoogte	circa 3,8 meter
Nokhoogte	circa 8,4 meter
Overig	Geen buitenopslag Deugdelijke buitenverlichting aanwezig



Opleveringsniveau:

Het object wordt casco verhuurd in de huidige staat (leeg en ontruimd).

Het object is zelfstandig aangesloten op voorzieningen zoals: water en elektra (geen verwarming).

De bedrijfsruimte is voorzien van camerabeveiliging.

De bedrijfsruimte is toegankelijk via een elektrisch bedienbare overheaddeur aan de korte zijde van de bedrijfsruimte en via een overheaddeur aan de lange zijde van de bedrijfsruimte.

Huurprijs en -condities:

Huurprijs: € 1.150,= per maand exclusief BTW

Waarborgsom: ter grootte van drie maanden huur/incl. BTW

Huurperiode: minimaal twee jaar

Aanvaarding: in overleg

Huurindexering: Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van het maandprijsindexcijfer volgende de consumentenprijsindex "alle huishoudens" (2015 = 100), dan wel meeste recente tijdsbasis, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

BTW: de huur is met BTW belast; indien huurder niet aan "90%-criterium" (aandeel belaste prestaties) voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde huur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogt, dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

Netjes onderhouden!

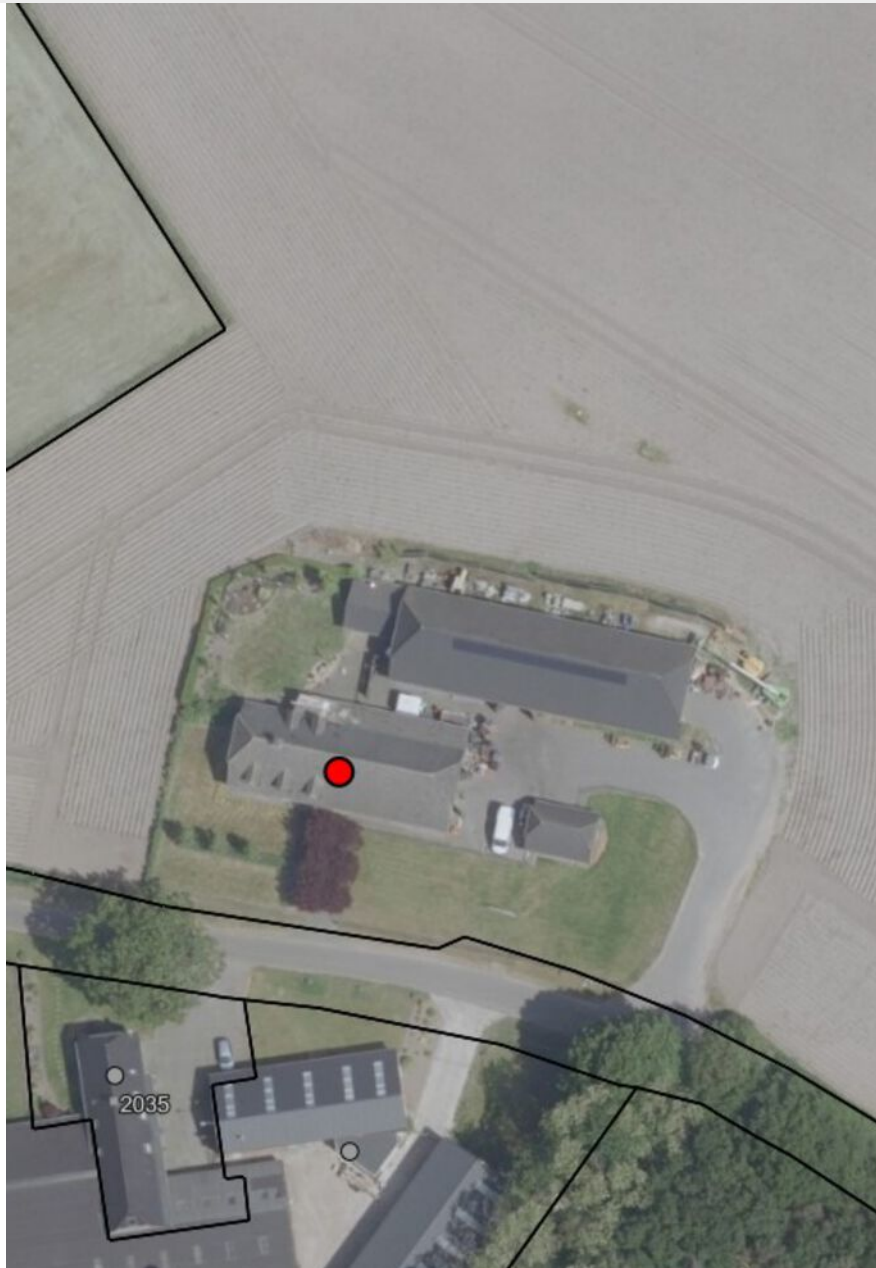




Overheaddeur aanwezig



Kadaster & Locatie

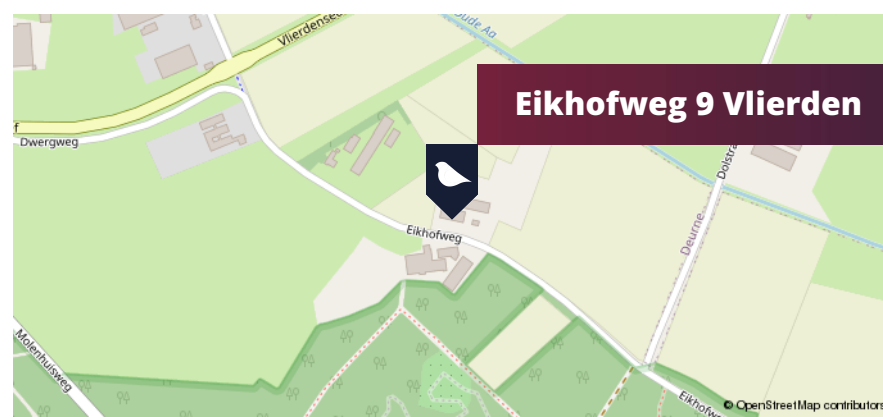


Kadastrale gemeente
Gemeente Deurne

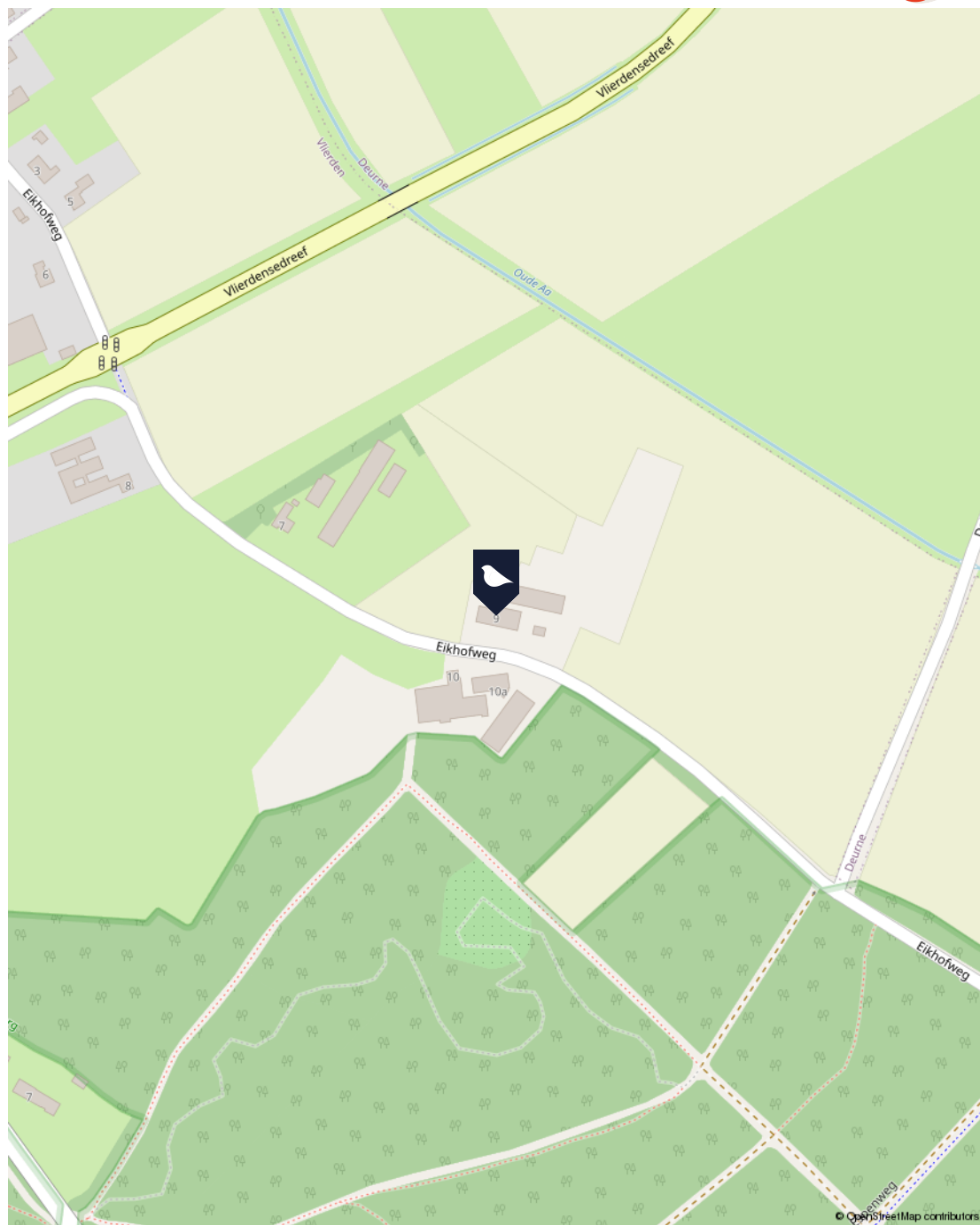
Sectie en perceel
Sectie Q
Perceel 592

Oppervlakte
69.745 m²

**Wordt dit
de nieuwe
locatie?**



In de omgeving



Het object is afgezonderd gelegen in het buitengebied van Vlierden. Het object is zeer goed te bereiken via de N279 welke Roermond via Helmond met 's-Hertogenbosch verbindt. Tevens is de A67 (Eindhoven - Venlo) op enkele autominuten afstand gelegen, waardoor zelfs Duitsland eenvoudig toegankelijk wordt. Het is verder op het aanwezige terrein voldoende mogelijk om te parkeren.



Herstelbestemmingspl an Buitengebied Deurne 2021

Bestemmingsplan

Gemeente Deurne

meer kenmerken ▾

vastgesteld 05-07-2022 - vastgesteld

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

Waarde - Archeologie 4 >

Agrarisch >

Bouwvlakken (1) ^

bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van
agrarisch - overige
veehouderij

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021" van de gemeente Deurne en heeft daarin de bestemming "Agrarisch". Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor:

- a. De uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. Binnen ieder bouwvlak een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
 2. Uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij' een veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, een geiten- en/of schapehouderij of een pelsdierhouderij, is toegestaan;
- b. Agrarische kenniscentra;
- c. Agrarisch grondgebruik;
- d. Aan-huis-verbonden beroepen;
- e. Ondergeschikte detailhandel in agrarische producten;
- f. Behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- g. Waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. Extensief recreatief medegebruik;
- i. Nutsvoorzieningen;

Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen wij u naar de bijlagen.

Bron: Omgevingsloket

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 dit bedrijfspand?

Neem contact met ons op!



Paul Hullejie RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z.

T 06 - 20 07 06 38

E p.hullejie@berkkerkhof.nl



Erwin van der Zanden

Assistent makelaar i.o.

T 0492 - 38 66 00

E e.vanderzanden@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



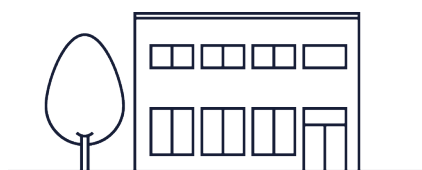
Vestiging Aarle-Rixtel

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!

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. binnen ieder bouwvlak een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een geiten- en/of schapehouderij, een pelsdierhouderij of een overige veehouderij, is toegestaan;
 4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij' een veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, een geiten- en/of schapehouderij of een pelsdierhouderij, is toegestaan;
 5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij' een pelsdierhouderij is toegestaan;
 6. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapehouderij' een geiten- en/of schapehouderij is toegestaan;
 7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' een geitenhouderij is toegestaan;
 8. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schapehouderij' een schapehouderij is toegestaan;
 9. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig agrarisch bedrijf' een overig agrarisch bedrijf is toegestaan waarbij geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij is toegestaan;
 10. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – minipaardenhouderij' een houderij in minipaarden is toegestaan;
- b. agrarische kenniscentra;
- c. buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 3.5.4;
- d. statische opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw';
- e. agrarisch grondgebruik;
- f. bedrijfswoningen;
- g. aan-huis-verbonden beroepen;
- h. ondergeschikte detailhandel in agrarische producten;
- i. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. een antennemast voor mobiele telefonie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- n. hobbymatig en/of agrarisch gebruik bij een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' en '~~specifieke vorm van agrarisch – veldschuur 2~~';
- o. mestbewerking is alleen toegestaan ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;

met daarbij behorende:

- p. perceelontsluitingen;
- q. tuinen, erven en verhardingen;

alsmede voor:

- r. het behoud en de bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.

3.2.2 Bebouwing binnen het bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor veehouderijen niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven:
 - die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 - die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
 2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van veehouderijen, met uitzondering van de bedrijfswoning(en), niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen:
 - die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 - die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
- b. Het bepaalde onder a2 is niet van toepassing indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van criteria die zijn opgenomen in de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- c. één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;

Artikel 3.2.2 c3 is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 5 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:374).

- ~~3. herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan, tenzij gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in 3.2.7~~

3. **herbouw van een bedrijfswoning niet is toegestaan.**

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
1. die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 2. die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

- e. bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de buitengebeid gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub c;
- f. kassen, met dien verstande dat:
1. het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' volledig mag worden bebouwd met kassen;
 2. de oppervlakte aan kassen binnen bouwvlakken die niet zijn aangeduid als 'glastuinbouw', niet meer mag bedragen dan 5000 m².

3.2.3 Maatvoering bebouwing binnen bouwvlak

Voor het bouwen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfsgebouwen	
gothoogte kassen	maximaal 7 m
gothoogte overige bedrijfsgebouwen	maximaal 6,5 m
bouwhoogte kassen en overige bedrijfsgebouwen	maximaal 12 m
dakhelling	maximaal 45 graden; indien de bestaande dakhelling meer bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als maximale dakhelling
bedrijfswoning	
gothoogte	maximaal 6,5 m
bouwhoogte	maximaal 10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ ; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m ³ , geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een (woon)boerderijpand, geldt de inhoud van het totale (woon)boerderijpand als maximale inhoud; verbouwing en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan
dakhelling	minimaal 12 graden maximaal 70 graden indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen
bijgebouwen bij bedrijfswoning	
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning	maximaal 15 m
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ² , dan wel het oppervlak van de legaal opgerichte bijgebouwen, voor zover en voor zolang deze worden gebruikt ten behoeve van de (bij het agrarische bedrijf behorende) bedrijfswoning, zoals die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
gothoogte	maximaal 3 m, dan wel de gothoogte van de legaal opgerichte bijgebouwen, voor zover en voor zolang deze worden gebruikt ten behoeve van de (bij het agrarische bedrijf behorende) bedrijfswoning, zoals die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
bouwhoogte	maximaal 6 m, dan wel de bouwhoogte van de legaal opgerichte bijgebouwen, voor zover en voor zolang deze worden gebruikt ten behoeve van de (bij het agrarische

	bedrijf behorende) bedrijfswoning, zoals die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	
bouwhoogte mestsilo's	maximaal 8,5 m
bouwhoogte overige silo's	maximaal 12 m
bouwhoogte erfafscheidingen	maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn
bouwhoogte antennes	maximaal 10 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 6 m

3.2.4 Bebouwing buiten het bouwvlak

Buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inbegrip van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:
 1. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
 4. het oprichten van perceelsafscheidingen niet is toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen;
 5. silo's niet zijn toegestaan;
 6. permanente teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan. Bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen worden gehandhaafd;
 7. er geen sprake mag zijn van wezenlijke hydrologische effecten op natuurwaarden.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van banken, picknicktafels en dergelijke niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen voor bewegwijzering niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. een antennemast voor mobiele telefonie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
 2. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur niet meer mag bedragen dan 15 m²;
 3. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. een bestaande veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt;
- e. een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 2', met dien verstande dat eenmalig bebouwing mag worden vergund tot een maximale omvang van 158 m² van de oppervlakte van het bouwwerk en een bouwhoogte van 5,5 m;
- f. opvang- en lozingsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opvang- en lozingsvoorzieningen'.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing binnen een bouwvlak waarbinnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' is opgenomen, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het monument onevenredig wordt aangetast;
- b. de situering, hoogte en uitvoering van teeltondersteunende voorzieningen, met het oog op de landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden van de gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Naast het bepaalde in de hierna genoemde subleden is tevens artikel 32 (algemene afwijkingsregels) van toepassing.

3.4.2 Afwijken bouw dierenverblijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het bouwen of vergroten van een dierenverblijf voor veehouderijen waarbij de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven toeneemt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten is niet toegestaan.
- b. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- c. De toename van de oppervlakte van dierenverblijven dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.
- d. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.

Artikel 3.4.2 lid e is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 25 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:881).

- e. ~~Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.~~
- f. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- g. Een toename van de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor een hokdierhouderij is uitsluitend toegestaan indien:
 1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, waarbij geldt dat:
 - de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale Verordening ruimte zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;

- het gebruik van de bestaande dierenverblijven als dierenverblijf juridisch en feitelijk dient te zijn beëindigd;
2. de oppervlakte van de sanering als bedoeld onder 1 tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die wordt opgericht;
 3. de sanering als bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met de bouw of vergroting van een dierenverblijf en voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;
 4. door of namens Gedeputeerde Staten is getoetst of aan de voorwaarden onder 1 tot en met 3 is voldaan en het door of namens Gedeputeerde Staten afgegeven bewijs dat aan deze voorwaarden is voldaan wordt overgelegd.

3.4.3 Trekkershutten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 teneinde binnen een agrarisch bouwvlak de situering van bedrijfsmatig geëxploiteerde trekkershutten toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Gebruik:

- a. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- b. trekkershutten zijn niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- c. (statische) opslag is niet toegestaan;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. permanente bewoning is niet toegestaan;
- f. huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;

Bebouwing:

- g. in totaal mogen per bedrijf 15 trekkershutten worden gesitueerd, met de volgende maatvoering per trekkershut:
 1. bebouwde oppervlakte: max. 28 m²;
 2. goothoogte: max. 2,20 m;
 3. bouwhoogte: max. 3,5 m;
- h. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);

Omgevingskwaliteit:

- i. de inrichting van het terrein dient natuurvriendelijk te zijn;
- j. uit een over te leggen onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing:
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.

3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - l. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
 - m. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Verkeer

- n. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Belangenafweging

- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf dan wel grotendeels (voor minimaal 80%) uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in [3.1](#) sub h;
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen; onder woondoeleinden strijdig met de bestemming wordt ook het bieden van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten verstaan, zowel in de bedrijfswoning als daarbuiten, en het direct daarmee verbandhoudend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;
- e. het plaatsen van kampeermiddelen, met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van evenementen, die geen of slechts geringe planologische relevantie hebben;
- f. recreatieve activiteiten, met uitzondering van exensief recreatief medegebruik;
- g. het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – minipaardenhouderij' niet geheel of niet in overwegende mate houden van minipaarden in gebouwen.

3.5.2 Veehouderij

- a. Binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond worden gehouden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering

van volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt.

b. Een gebruikwijziging van gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf voor veehouderijen, is niet toegestaan indien daardoor de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven meer bedraagt dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven:

1. die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
2. die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

c. Mestbewerking is alleen is toegestaan ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;

d. Het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot het agrarisch bedrijf waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) is niet toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan:

1. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige planologisch legale gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot dat agrarisch bedrijf; dan wel
2. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 6 'onherroepelijke Nbw/Wnb-vergunningen'; dan wel
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 7 'onherroepelijke omgevingsvergunningen'; dan wel
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 8 'geregistreerde meldingen'.

3. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt voor de agrarische bedrijven zoals opgenomen in bijlage 9 'Overzicht veehouderijen buitengebied met omgevingsvergunning november 2017', waarvoor een omgevingsvergunning activiteit milieu is verleend of een melding Activiteitenbesluit is geaccepteerd maar waarbij geen sprake is van een situatie zoals genoemd onder 2, dat de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) wordt bepaald met in achtname van artikel 2.4, zevende lid van de Regeling natuurbescherming. Indien de op deze manier bepaalde stikstofdepositie (mol/ha/jaar) lager is dan de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als bedoeld onder 1, geldt de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) zoals bedoeld onder 1 als bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar).

e. De vestiging van en de omschakeling naar een geitenhouderij is niet toegestaan.

f. Indien gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid zoals bedoeld in lid 3.4.2 of 3.6.1 of van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 3.7.2 is het bepaalde onder d onverkort van toepassing op het gebruik na afwijking of wijziging.

3.5.3 Glastuinbouw

Het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot een glastuinbouwbedrijf waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) is niet toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een glastuinbouwbedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan:

- a. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige planologisch legale gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot dat agrarisch bedrijf; dan wel
- b. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
 1. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 6 'onherroepelijke Nbw/Wnb-vergunningen'; dan wel
 2. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 7 'onherroepelijke omgevingsvergunningen'; dan wel
 3. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 8 'geregistreerde meldingen'.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor de agrarische bedrijven zoals opgenomen in bijlage 9 'Overzicht veehouderijen buitengebied met omgevingsvergunning november 2017', waarvoor een omgevingsvergunning activiteit milieu is verleend of een melding Activiteitenbesluit is geaccepteerd maar waarbij geen sprake is van een situatie zoals genoemd onder 2, dat de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) wordt bepaald met in achtneming van artikel 2.4, zevende lid van de Regeling natuurbescherming. Indien de op deze manier bepaalde stikstofdepositie (mol/ha/jaar) lager is dan de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als bedoeld onder a, geldt de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) zoals bedoeld onder a als bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar).

3.5.4 Buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten

De bedrijfsvloeroppervlakte van de buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub c mag niet meer bedragen dan aangegeven in de volgende tabel:

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Maximale bedrijfsvloeroppervlakte
specifieke vorm van agrarisch - 2	Eikenlaan 24	detailhandel in bloemen en planten	100 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 4	Griendtsveenseweg 24/26/25a	loonwerkbedrijf	2.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 6	Kanveldweg 8	loonwerkbedrijf	2.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 7	Wittedijk 14	loonwerkbedrijf	2.523 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 8	Rodegraafweg 15	loonwerkbedrijf	478 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 10	Bakelseweg 60/60a	veehandelsbedrijf	500 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 11	Voorpeelweg 25	hondenkennel	150 m ²

specifieke vorm van agrarisch - 15	Lupineweg 12	veehandelsbedrijf	750 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 17	Griendtsveenseweg 72	veehandelsbedrijf	750 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 22	Bakelseweg 51	pensionstalling	550 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 31	Straatsebaan 7/ Buntseweg 11	statische opslag	560 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 32	Oude Neerkantseweg 7	statische opslag	1.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 33	Bakelseweg 32	statische opslag	1.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 35	Heimolenweg 12	statische opslag	1.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 36	Kanaalstraat 7	statische opslag	977 m ²

3.5.5 Ondergeschikte detailhandel in agrarische producten

Bij agrarische bedrijven is detailhandel in agrarische producten toegestaan als ondergeschikte activiteit. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Er is uitsluitend detailhandel toegestaan in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd en agrarische producten die op het eigen bedrijf of op een ander agrarische bedrijf in de directe omgeving zijn bewerkt, met dien verstande dat ten minste 80% van de producten van het eigen bedrijf afkomstig dient te zijn.
- b. De verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².

3.5.6 Statische opslag in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen

De bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag in bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' mag niet meer bedragen dan 1.000 m². Indien de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag meer bedraagt dan 1.000 m², geldt de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximale bedrijfsvloeroppervlakte.

3.5.7 Burgerbewoning van bedrijfswoningen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag' is het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door:
 1. de voormalige agrariër;
 2. de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër;
 3. een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde;

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - woonrechtzone' is het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door:
 1. de voormalige agrariër;
 2. een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde;

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

3.5.8 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bij die woning behorende bijgebouwen, niet zijnde (agrarische) bedrijfsgebouwen, is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

3.5.9 Verhardingen

Verhardingen zijn uitsluitend toegestaan:

- a. binnen het bouwvlak;
- b. als perceelontsluiting, gelegen tussen de voorzijde van het bouwvlak en de openbare weg;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verharding'.

3.5.10 Evenementen

~~Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn evenementen toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:~~

- ~~a. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek, of op sociaal-cultureel vlak en/of van aan een dergelijk evenement gerelateerde kampeervoorzieningen;~~
- ~~b. het evenement duurt maximaal 3 (aangesloten) dagen en mag maximaal 4 x per jaar plaatsvinden;~~
- ~~c. het opbouwen en afbreken van een evenement mag in totaal maximaal 7 dagen duren;~~
- ~~d. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;~~
- ~~e. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;~~
- ~~f. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen/ingrepen;~~
- ~~g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.~~

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken gebruik dierenverblijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 onder b voor het in gebruik nemen van gebouwen als dierenverblijf voor veehouderijen waarbij de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven toeneemt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten is niet toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' een gebruikswijziging uitsluitend is toegestaan voor een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van criteria die zijn opgenomen in de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- c. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

- d. De toename van de oppervlakte van dierenverblijven dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.
- e. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- f. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
- g. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- h. Een toename van de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor een hokdierhouderij is uitsluitend toegestaan indien:
1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, waarbij geldt dat:
 - de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale Verordening ruimte zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
 - het gebruik van de bestaande dierenverblijven als dierenverblijf juridisch en feitelijk dient te zijn beëindigd;
 2. de oppervlakte van de sanering als bedoeld onder 1 tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die in gebruik wordt genomen;
 3. de sanering als bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met de ingebruikname van een dierenverblijf en voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;
 4. door of namens Gedeputeerde Staten is getoetst of aan de voorwaarden onder 1 tot en met 3 is voldaan en het door of namens Gedeputeerde Staten afgegeven bewijs dat aan deze voorwaarden is voldaan wordt overgelegd.

3.6.2 Huisvesting arbeidsmigranten

~~Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder d ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:~~

- a. ~~de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een permanent/vast gebouw, te weten in:~~
 1. ~~bestaande woonruimte; of~~
 2. ~~in VAB gebouwen (vrijkomende agrarische bebouwing); of~~
 3. ~~in een noodwoning waarvoor het persoonsgebonden overgangsrecht is vervallen, als het gebouw legaal (met vergunning) is opgericht;~~
- b. ~~indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a, mag nieuwe bebouwing worden opgericht voor structurele huisvesting als tevens wordt voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:~~
 1. ~~Landschappelijke inpassing:~~
 - ~~Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);~~
 - ~~de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;~~

- ~~hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.~~
2. ~~Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.~~
 3. ~~Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.~~
 4. ~~Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.~~
 5. ~~Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit)~~
 6. ~~Woonunit: indien elders in de gemeente voldoende structurele voorzieningen ontbreken zijn maximaal twee woonunits toegestaan binnen het bestaande bouwvlak, maar buiten bestaande bebouwing, waarbij de hoogte van een woonunit in ieder geval niet meer dan 3 m bedraagt.~~
- c. ~~in afwijking van het bepaalde onder a mag tijdelijke huisvesting plaatsvinden in een tijdelijke huisvestingsvoorziening, zoals een verplaatsbare unit of een caravan;~~
 - d. ~~de omgevingsvergunning wordt voor maximaal 5 jaar verleend;~~
 - e. ~~de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf die wordt aangetoond met in ieder geval een onderbouwing waaruit de arbeidsbehoefte over de gevraagde periode naar voren komt;~~
 - f. ~~er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden of woonfuncties, hiervan is sprake als een wooneenheid een eigen (zelfstandige) keuken, douche of bad en toilet heeft;~~
 - g. ~~de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 m² per huisvestingsplaats;~~
 - h. ~~het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 40;~~
 - i. ~~parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.~~
 - j. ~~bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;~~
 - k. ~~er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;~~
 - l. ~~de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;~~
 - m. ~~er dient te worden voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;~~

~~Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.~~

3.6.3 Buitengebied gebonden activiteiten en niet agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 en/of 3.5.1 voor nevenactiviteiten binnen het agrarisch bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

Gebruik:

- a. de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
 1. agrarisch technische nevenactiviteiten;
 2. agrarisch verwante nevenactiviteiten;
 3. recreatieve nevenactiviteiten;

4. zorgverlenende nevenactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag' zijn zorgverlenende nevenactiviteiten niet toegestaan en recreatieve nevenactiviteiten uitsluitend voor zover het betreft:
 1. dagactiviteiten gerelateerd aan het ter plaatse geëxploiteerde agrarische bedrijf;
 2. het inrichten van een accommodatie ten behoeve van het ontvangen van groepen bezoekers aan de onder 1 genoemde dagactiviteiten;
- c. voor recreatieve nevenactiviteiten waarbij vanwege de aard van de nevenactiviteit gebruik van de buitenruimte plaatsvindt, zoals een theetuin, alsmede voor bij een recreatieve nevenactiviteit behorende en passende onderschikte horeca, gebruik van gronden buiten de ~~bestaande~~ bebouwing als terras is toegestaan;
- d. statische opslag is niet toegestaan;
- e. het totale vloeroppervlak van nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m² bedragen;
- f. indien het betreft logies ten behoeve van zorgverlenende activiteiten geldt:
 1. maximaal 5 appartementen;
 2. per appartement maximaal 50 m² vloeroppervlak;
 3. maximaal 20 personen.

Bebouwing:

- g. ~~de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;~~
- h. de bruto vloeroppervlakte van de ~~bestaande~~ bebouwing die wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m², met uitzondering van recreatieve activiteiten, waarvoor maximaal 250 m² is toegestaan;

Omgevingskwaliteit:

- i. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing:
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
- k. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;

Verkeer:

- l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- m. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Belangenafweging:

- n. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging vormverandering/ vergroting bouwvlak agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/ of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad.
- c. De vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak; hiertoe kan een differentiatievlak worden opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan.
- d. De vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' mag als volgt plaatsvinden:
 1. vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 2,5 ha;
 2. voor glastuinbouwbedrijven tot een omvang van maximaal 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd;
 3. voor overige agrarische bedrijven tot een omvang van maximaal 1,5 ha;
- e. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (in geval van vergroting bouwvlak):
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- f. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.2 Wijziging vormverandering/ vergroting bouwvlak veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' van een veehouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ten behoeve van de vormverandering of vergroting van het bouwvlak van een geitenhouderij.
- b. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant'.
- c. Vormverandering en/of uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', tenzij er sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- d. Bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot.
- e. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot maximaal 1,5 ha en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
2. De vergroting van het bouwvlak dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.
3. De vergroting van het bouwvlak dient gelet op de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden inpasbaar te zijn.
4. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
5. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
6. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

f. Naast de onder d genoemde voorwaarden in het geval van vergroting van het bouwvlak, geldt voor zowel vormverandering als vergroting van het bouwvlak dat dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (in geval van vergroting bouwvlak):
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij geldt dat tenminste 10% van de omvang van

het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;

- hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- g. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.3 Wijziging ten behoeve van ruwvoeropslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van ruwvoeropslag. Hiervoor mag de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf worden vergroot en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag' worden toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is de wijziging uitsluitend toegestaan indien sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- c. Het is niet mogelijk de ruwvoeropslag binnen het bestaande bouwvlak te realiseren.
- d. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- e. Uitsluitend ten behoeve van ruwvoeropslag mag het bouwvlak worden vergroot met een maximum van 5.000 m² waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak nooit meer bedraagt dan 2 ha.
- f. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van ruwvoeropslag bedraagt niet meer dan 0,5 m.
- g. Het bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad.
- i. De vergroting van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling.

- j. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- k. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. Landschappelijke inpassing:
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij geldt dat tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

3.7.4 Wijziging naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Paardenhouderijen moeten ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, de oppervlakte van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- b. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing:
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.

4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- c. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.
 - d. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.
 - e. Het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; de bestaande aanduiding 'bouwvlak' wordt aangepast en de aanduiding 'paardenhouderij' wordt toegevoegd.
 - f. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.5 Wijziging naar buitengebied gebonden of niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf te wijzigen ten behoeve van het toestaan van:

- een buitengebied gebonden bedrijf of
- een niet-agrarisch bedrijf,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Gebruik

- a. De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.
- b. Transportgerichte agrarisch technische hulpbedrijven zijn alleen toegestaan langs een gebiedsontsluitingsweg of een weg die qua functie en qua verkeersafwikkelingscapaciteit daarmee gelijk te stellen is.
- c. Niet- agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan indien ze zijn opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.
- d. Recreatieve functies zijn enkel toegestaan indien:
 1. ze zijn opgenomen in de categorieën 1, 2 of 3 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.
 2. buiten de aanduiding 'overige zone - primag'.
- e. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen kan worden toegestaan tot een maximum operervlak van 200 m².
- f. De wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.
- g. Een wijziging voor statische opslag is niet toegestaan.
- h. Er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden.

Bebouwing

- i. De omvang van het bestemmingsvlak mag:
 1. voor agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven:
 - buiten de aanduiding 'wetgevingszone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 5.000 m².
 2. voor recreatieve functies ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha;

3. voor niet-agrarische bedrijven niet meer bedragen dan 5.000 m².
- j. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- k. Maximaal 400 m² aan bebouwing is toegestaan, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3';
 2. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4';
 3. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6';
 4. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8';
 5. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10';
 6. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1';
 7. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 5';
 8. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13';

waarbinnen maximaal 600 m² aan **bestaande** bebouwing is toegestaan.

- l. In uitzondering op het bepaalde onder j is voor een recreatieve functie maximaal 500 m² aan **bestaande** bebouwing toegestaan, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduidingen:

1. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4';
2. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8';
3. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10';
4. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 11';
5. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1';
6. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 7';
7. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 10';
8. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 11';
9. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13';
10. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 14';

waarbinnen maximaal 750 m² aan **bestaande** bebouwing mag worden hergebruikt.

Omgevingskwaliteit

- m. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering:
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
2. Zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
3. Sloop:
 - met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.

- n. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

- o. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.

Verkeer

- p. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

- q. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Belangenafweging

- r. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
s. Er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd.

3.7.6 Wijziging naar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Wijzigen naar wonen

- a. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag'.
- b. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien de bestaande legale bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.
- c. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- d. Na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de in pandige stal/ het in pandig deel) niet meer mag bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud.
- e. Voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden.
- f. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
- g. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
- h. De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m² per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 200 m² worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 300 m²;
 2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 200 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;

Artikel 3.7.6 h3 is aangepast als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 5 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:374).

3. geen omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend indien:

- sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
- i. In uitzondering op het bepaalde onder h mag de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 500 m² bedragen, indien naast de woonfunctie een klein ambachtelijk bedrijf als bedrijf aan huis wordt uitgeoefend met een maximum omvang van 500 m².
- j. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
- k. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.
- l. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Splitsing

- m. Indien het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde, is tevens woningsplitsing toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen (woon)boerderijpand, hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke erfgoedkaart;
 2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
 3. de woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst;
 4. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
 5. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder h is bij splitsing niet van toepassing;
 6. indien er sprake is van een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
 7. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie, zoals geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen over woningsplitsing/kavelsplitsing.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 4

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

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

23.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het verwijderen of het aanbrengen van diep wortelende beplantingen of bomen;
 - b. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
 - c. het ontginnen, (af)graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
 - d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - g. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen.
- uitgezonderd werken en werkzaamheden tot 0,50m beneden het maaiveld.

23.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder [23.2.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. tot 0,5 m beneden het maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)';
- c. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en dieper dan 0,5 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m².

23.2.3 Toetsing

- a. De in [23.2.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/ werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag, in geval de bedoelde werken/ werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/ werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken/ werkzaamheden 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.

23.2.4 Archeologisch onderzoek

De in [23.2.1](#) bedoelde vergunning wordt pas verleend als de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. Het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd of
- b. De archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of

Geen archeologische waarde aanwezig is.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.