



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND
AAN DE MIDDELWEG IN
NUMANSDORP,
GROOT 07.84.40 HA**

Kenmerk
60384122

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven perceel landbouwgrond ter grootte van 07.84.40 ha, staande en gelegen aan de Middelweg te Numansdorp.

OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Numansdorp, tegen de bebouwde kom, in de hoek van de Middelweg en Wethouder van der Veldenweg. Het perceel is gelegen in de Numanspolder.

PERCEEL

| | |
|----------------------|--|
| oppervlakte | 07.84.40 ha |
| kadastraal bekend | gemeente Numansdorp, sectie F, nummer 1726 |
| ligging | ten oosten van de dorpskern van Numansdorp in de Numanspolder |
| gebruik | agrarisch |
| ontsluiting | goed, via twee dammen naar de Middelweg |
| grondsoort | kalkrijke poldervaaggronden, overwegend lichte klei en een klein gedeelte zware klei, profielverloop 5 |
| kwaliteit | goed |
| kavelvorm | goed |
| ontwatering | redelijk, via verouderde drainage |
| herinrichtingsrente | niet van toepassing |
| voorzieningen | geen |
| ziekten en/of plagen | onbekend |
| bijzonderheden | geen |

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

| gemeente | sectie | nummer | grootte |
|--------------|--------|--------|-------------|
| Numansdorp | F | 1726 | 07.84.40 ha |
| totaal groot | | | 07.84.40 ha |

Bijlage 1: kadastraal uittreksel en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)



GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.

In 2016 is er voor het laatst een cultuurgewas geteeld. Sinds 2017 is er geen gewas meer op het perceel geteeld en heeft dit braak gelegen.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Perceel F 1726 | braak | braak | braak | braak | braak |

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2024 bedragen € 99,00 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is niet belast met zakelijke rechten.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op het perceel.

KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als kalkrijke poldervaaggronden, lichte en zware klei, profielverloop 5.²

Het aangeboden perceel is matig ontwaterd. De opvolgende eigenaar zal er rekening mee moeten houden dat het perceel gedraineerd zal moeten worden.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan Landelijk gebied 2013, vastgesteld door de raad op 4 juli 2013.³

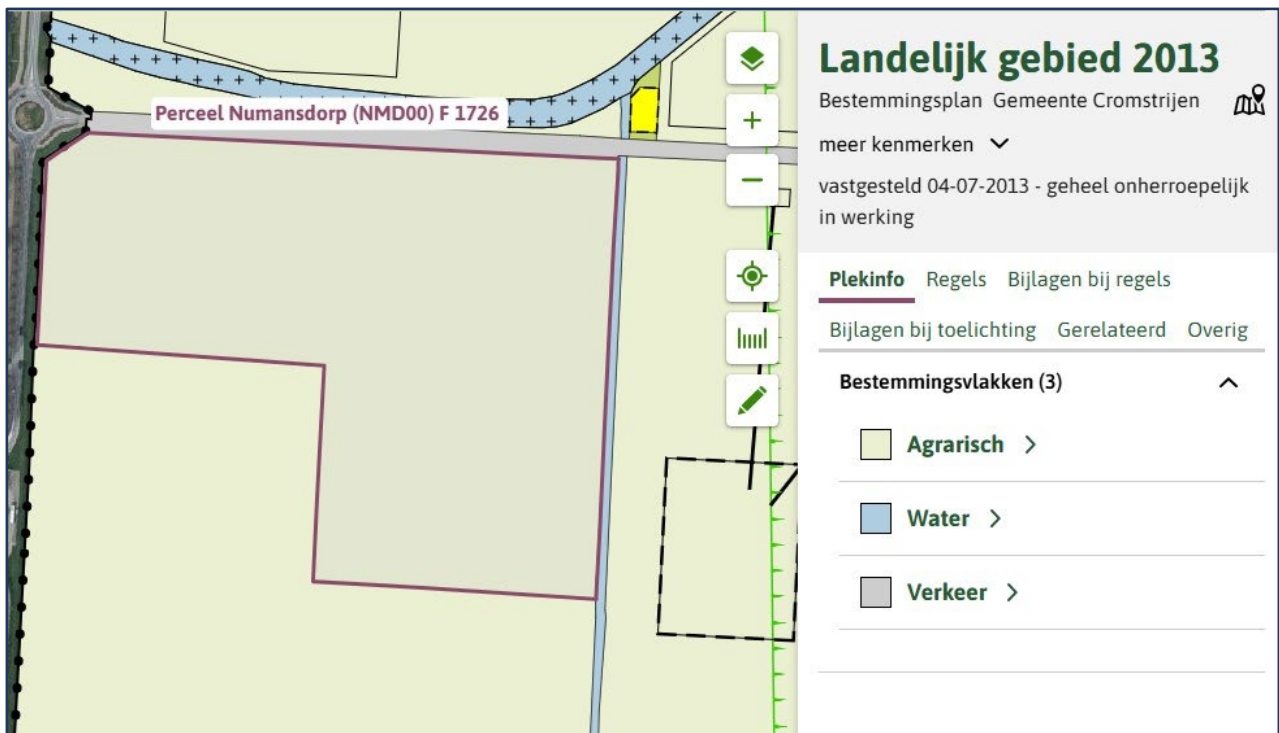
In dit omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'.

¹ Bron: Boer & Bunder

² Bron: STIBOKA

³ Bron: Ruimtelijke Plannen





Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Hoeksche Waard zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

Het perceel grenst direct aan de langgerekte dorpskern van Numansdorp. Een ontwikkeling naar anders dan agrarisch is op termijn niet ondenkbaar.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op het aangeboden perceel.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

JACHT

De jacht op het aangeboden perceel is niet verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.



ALGEMEEN

| | |
|--------------|-------------|
| Aanvaarding | in overleg |
| Bezichtiging | in overleg |
| Vraagprijs | op aanvraag |

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Peter de Bruin, mobiel: 06-20410659 of e-mail: pdebruin@ovtr.nl.

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

**KADASTRAAL UITTREKSEL
EN GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**



Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Numansdorp F 1726](#)

Kadastrale objectidentificatie: 018580172670000

Kadastrale grootte 78.440 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 90153 - 416529

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom

Koopjaar

Ontstaan uit [Numansdorp F 311](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 88616/7](#)

Ingeschreven op 26-04-2024 om 14:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde

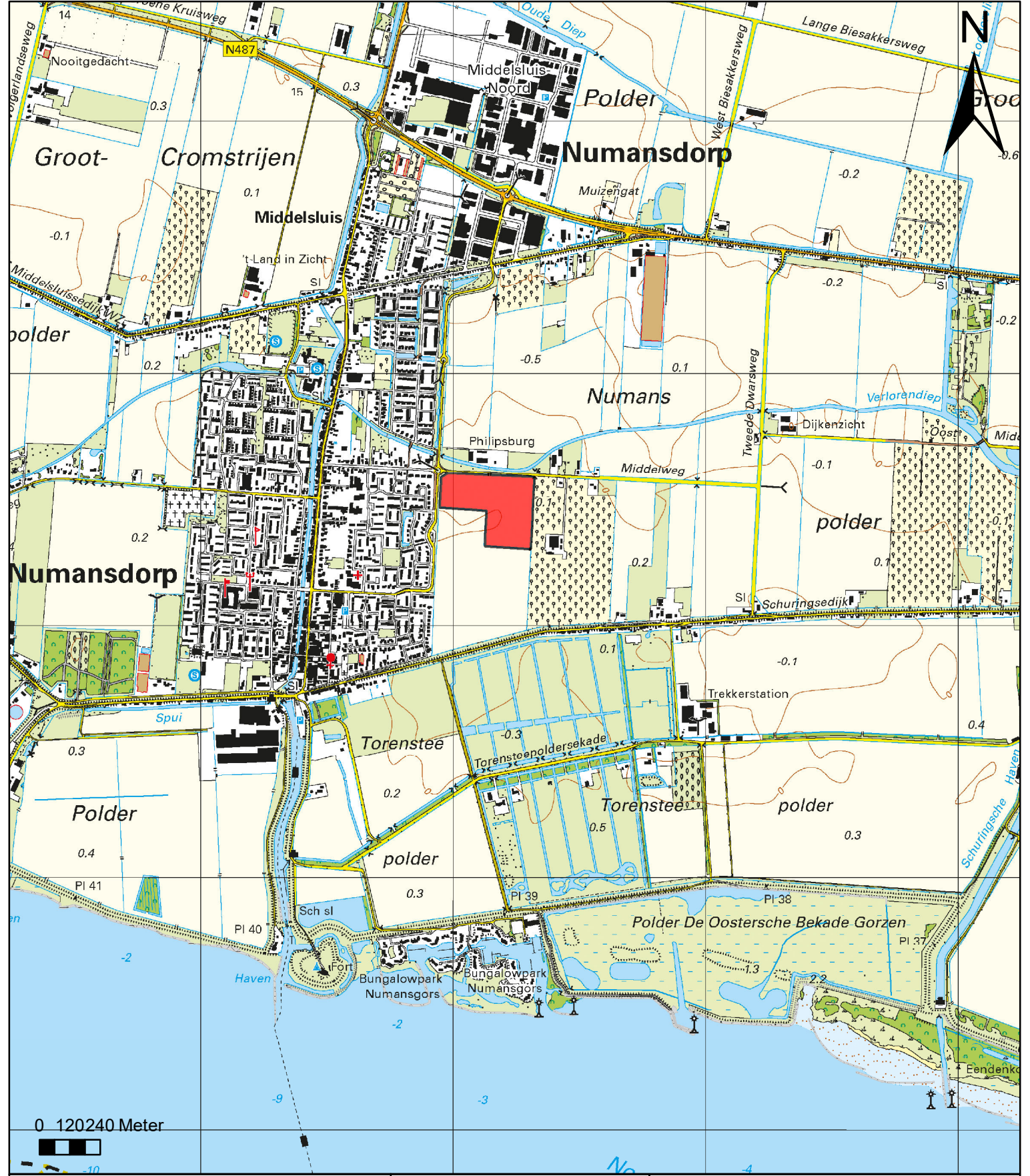
Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen


Burgerlijke staat



Kenmerk: 60384122|G02|sbe
 oktober 2024 Schaal: 1:20.000

**Te verkopen perceel landbouwgrond
 aan de Middelweg in Numansdorp,
 groot 07.84.40 ha.**

Legenda

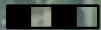
 Te verkopen perceel

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



F 1726 78440 m²

0 15 30 Meter



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60384122|G01|sbe


oktober 2024

Schaal: 1:2.500

Te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Middelweg in Numansdorp,
groot 07.84.40 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld,
kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er
aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen
worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op
schaalgrootte.

Legenda

 Te verkopen perceel



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

**OVERZICHTSKAART VAN
DE BODEMSOORT**






Kenmerk: 60384122|G03|sbe


oktober 2024


Schaal: 1:5.000

Legenda

 Te verkopen perceel

OMSCHRIJVING

 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5

 Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5

Te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Middelweg in Numansdorp,
groot 07.84.40 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld,
kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er
aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen
worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op
schaalgrootte.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



artikel 3 Agrarisch

Toelichting bekijken

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de volgende grondgebonden agrarische bedrijven:
 1. akkerbouwbedrijven;
 2. vollegrondstuinbouwbedrijven;
 3. grondgebonden veehouderijen;
 4. gemengde tuinbouwbedrijven;
 5. bestaande bosbouwbedrijven;
 6. fruitteeltbedrijven;
 7. kleinfruitteeltbedrijven;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a intensieve veehouderij bij wijze van neventak van de bestaande bedrijfsvoering;
- c. bedrijfswoningen;
- d. wandel- en fietspaden;
- e. water.

3.1.2 Agrarisch loonbedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een agrarisch loonbedrijf.

3.1.3 Detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor detailhandel als nevenactiviteit.

3.1.4 Glastuinbouw

Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor agrarische bedrijven in de vorm van een glastuinbouwbedrijf.

3.1.5 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor horeca als nevenactiviteit.

3.1.6 Intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor stalruimte voor het huisvesten van dieren ten behoeve van de uitoefening van intensieve veehouderij.

3.1.7 Recreatie (recreatief medegebruik)

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie (recreatief medegebruik)' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor recreatief medegebruik en ondergeschikte horeca.

3.1.8 Parkeerterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd

3.1.9 Specifieke vorm van agrarisch - vliegveld

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vliegveld' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een luchthaven die uitsluitend mag worden gebruikt:

1. door een landbouwwliegtuig of -helikopter door exploitant ten behoeve van agrarische doeleinden;
2. voor schermvliegtuigen met behulp van een lier;
3. voor incidenteel (maatschappelijk) helikoptergebruik.

3.1.10 Risicovolle inrichting

Ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor opslag van vuurwerk.

3.1.11 Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een plattelandswoning.

3.1.12 Specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens voor wonen bestemd uitsluitend ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning al dan niet in combinatie met hobbymatige agrarische activiteiten alsmede voor de volgende nevenactiviteiten;

1. bed & breakfast in het hoofdgebouw;
2. kleinschalige kampeeractiviteiten met maximaal 10 seizoenstandplaatsen op het erf;
3. detailhandel in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, - geteelde agrarische producten;
4. zorglandbouw, uitsluitend in de vorm van dagbesteding;
5. met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak;
 2. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden.

3.1.13 Windturbinepark

Ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor windturbines.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering; burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van deze toetsing advies inwinnen bij de agrarisch deskundige;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' de betrokken bouwvlakken dienen te worden beschouwd als één bouwvlak;
- d. de gebouwen een goothoogte mogen hebben van maximaal 6 m, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximale goothoogte' een andere goothoogte is aangegeven;
- e. de gebouwen een bouwhoogte mogen hebben van maximaal 10 m, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' een andere bouwhoogte is aangegeven;
- f. de oppervlakte van kassen binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zijn kassen en bijbehorende ketel- en stookhuizen toegestaan, waarbij in afwijking van het bepaalde onder a de kassen en bijbehorende ketel- en stookhuizen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f bestaande kassen conform de bestaande maatvoering mogen worden gehandhaafd;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a de bestaande bebouwing buiten een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur' conform de bestaande maatvoering gehandhaafd mag blijven;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opslag met kantinevoorziening' de bestaande bebouwing ten behoeve van opslag met kantinevoorziening conform de bestaande maatvoering gehandhaafd mag blijven;
- k. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- l. in afwijking van het bepaalde onder k ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen is toestaan zoals met de aanduiding is aangegeven;
- m. in afwijking van het bepaalde onder k ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegegaan;
- n. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijerscheiding ten minste 3 m dient te bedragen tenzij de desbetreffende naastgelegen gronden de bestemming 'Agrarisch' hebben;
- o. bij de bedrijfswoning bijgebouwen zijn toegestaan, waarvan de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen.

3.2.2 Plattelandswoningen

ten aanzien van de in lid 3.1.11 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' gelden:

- a. per bouwvlak ten hoogste één woning worden gebouwd;
- b. de afstand van de woning tot de as van de weg ten minste de bestaande afstand bedraagt;

- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 1 m te bedragen, tenzij de bestaande situatie reeds kleiner is, dan geldt deze kleinere afstand als de minimale afstand;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 500 m³ voor bouwvlakken met een oppervlakte tot 300 m²;
- e. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³ voor bouwvlakken met een oppervlakte van minimaal 300 m²;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- h. per bouwvlak zijn tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² bijgebouwen toegestaan, mits
 1. 40% van het perceel onbebouwd blijft bij aaneengesloten hoofdgebouwen en 60% onbebouwd blijft bij vrijstaande hoofdgebouwen;
 2. de goothoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 3 m;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6 m;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 onder h mag indien het bouwvlak groter is dan 400 m² tot 15% van de grotere oppervlakte extra aan bijgebouwen worden gebouwd tot een maximum van 100 m²;
- j. voorzover de maatvoering als bedoeld onder d tot en met i ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum.

3.2.3 Kleine gebouwen

ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor het bouwen van gebouwen, in de zin van kleine gebouwen, buiten het bouwvlak gelden:

- a. de goothoogte van het gebouw mag niet meer bedragen 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan 3,0 m;
- c. de grondoppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m².

3.2.4 Agrarische hulpgebouwen

ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor het bouwen van gebouwen, in de zin van agrarische hulpgebouwen zoals een schuilhut of veldschuur, buiten het bouwvlak gelden:

- a. per bedrijf mag niet meer dan 1 agrarisch hulpgebouw worden gebouwd;

- b. de goothoogte van het agrarische hulpgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de grondoppervlakte van het agrarisch hulpgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- d. de bouw van het agrarisch hulpgebouw buiten het bouwvlak noodzakelijk is in verband met de afstand tot het bouwvlak.

3.2.5 Windturbinepark

ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' de volgende bouwregels voor het bouwen van windturbines en een windmeetmast gelden:

1. niet meer dan 7 windturbines en 1 windmeetmast zijn toegestaan;
2. één gebouw ten behoeve van het windturbinepark met een oppervlak van niet meer dan 50 m² is toegestaan;
3. de hoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 4 m;
4. de hoogte van windturbines mag niet meer bedragen dan 75 m;
5. de hoogte van een windmeetmast mag niet meer bedragen dan 50 m;
6. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.2.6 Paardenbakken

ten aanzien van de lid 3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor paardenbakken of stapmolens binnen het bouwvlak gelden:

- a. maximaal 1 paardenbak of stapmolen ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij bij een woning mag worden gerealiseerd, waarbij de paardenbak of stapmolen als volgt wordt gesitueerd:
 1. achter hoofdgebouwen;
 2. tenminste 20 m uit de rand van de weg;
 3. tenminste 1,5 m uit de slootranden;
 4. maximaal 50 m achter de bestaande, legale bebouwing binnen het bouwvlak;
 5. op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden;
- b. de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m en de doorsnede van een stapmolen niet meer bedraagt dan 20 m;
- c. de hoogte van een hek rondom een paardenbak of een stapmolen niet meer bedraagt dan 1,50 m.

3.2.7 Andere bouwwerken

- a. ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor andere bouwwerken *binnen het bouwvlak* gelden:

1. de bouwhoogte andere bouwwerken voor voederopslag en transport, zoals hooibergen en silo's mag niet meer bedragen dan 15 m;
 2. de bouwhoogte van sleufsilos en mestzakken mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
 4. de doorsnee van een mestsilo en een mestzak mag niet meer bedragen dan 25 m;
 5. de inhoud van mestsilos en mestzakken mag niet meer bedragen dan 2.500 m³;
 6. (mest)silos en mestzakken achter het verlengde van de voorgevel worden gesitueerd en de afstand tot van woningen van derden minimaal 25 meter bedraagt voor zover het (mest)silos betreft en minimaal 50 als het gaat om mestzakken;
 7. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor andere bouwwerken *buiten het bouwvlak* gelden:
1. overkappingen, (mest)silos, mest- en vloerplaten en paardenbakken en/of stapmolens zijn niet toegestaan;
 2. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.7 onder b sub 1 ter plaatse van de aanduiding 'silo' een silo is toegestaan, waarbij voor de maatvoering het bepaalde in lid 3.2.7 onder a sub 1 t/m 6 van toepassing is;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. voorzover de maatvoering als bedoeld onder a en b ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum.

3.2.8 Afstand tot bestemming Waarde - Landschap

De afstand van gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van erfafscheiding, dient tot de grens met de bestemming Waarde - Landschap ten minste 15 m te bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d en e teneinde een hogere goot- en/of bouwhoogte toe te staan, onder de voorwaarde dat:

- a. de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 3 m wordt verhoogd;

- b. een hogere goot- en/of bouwhoogte noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van het gebied;
- d. voor wat betreft het verhogen van de goot- en/of bouwhoogte geen toepassing is gegeven aan artikel 32.1 onder e.

3.3.2 Paardenbakken buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder b ten behoeve van het bouwen van andere bouwwerken, voor wat betreft paardenbakken en/of stapmolens *buiten het bouwvlak*, onder de voorwaarde dat:

- a. maximaal 1 paardenbak en/of stapmolen per bedrijfswoning of burgerwoning wordt gerealiseerd;
- b. de paardenbakken en/of stapmolens binnen een afstand van 50 m van de bestaande legale bebouwing binnen het bouwvlak of woonperceel worden gerealiseerd;
- c. de paardenbakken en/of stapmolens op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden worden gerealiseerd;
- d. voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. indien de paardenbak of de stapmolen vanaf de weg zichtbaar is, afscherpende beplanting wordt aangebracht;
 - 2. de paardenbak of de stapmolen wordt voorzien van waterdoorlatend bodemmateriaal;
 - 3. verlichting bij een paardenbak (of stapmolen) uitsluitend is toegestaan indien deze niet onevenredig storend is voor/in de omgeving en geen onevenredige hinder voor omwonenden veroorzaakt. Ten behoeve hiervan kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de verlichting;
 - 4. geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

3.3.3 Mestsilo's en mestzakken buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder b ten behoeve van het bouwen van andere bouwwerken, voor wat betreft mestsilos en mestzakken *buiten het bouwvlak*, onder de voorwaarde dat:

- a. de mestsilos en mestzakken binnen een afstand van 50 m van de bestaande legale bebouwing binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de mestsilos op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden worden gerealiseerd;
- c. de mestzakken op een afstand van minimaal 50 m van woningen van derden worden gerealiseerd;

- d. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3.2.7 onder a sub 2 t/m 5 en:
6. het bouwen van mestsilo's en het plaatsen van mestzakken buiten het bouwvlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;
 8. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;
 9. ten aanzien van de noodzaak om buiten het bouwvlak te bouwen winnen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
 10. ten aanzien van de milieuhygiënische gevolgen winnen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in bij de adviseur inzake milieuhygiëne, omtrent de vraag of de belangen van milieuhygiënische aard zich hier niet tegen verzetten.

3.3.4 Silo's buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder b ten behoeve van het bouwen van andere bouwwerken, voor wat betreft silo's, anders dan mestsilo's, *buiten het bouwvlak*, onder de voorwaarde dat:

- a. de silo's binnen een afstand van 50 m van de bestaande legale bebouwing binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de silo's op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden worden gerealiseerd;
- c. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3.2.7 onder a sub 1, 2 en 6 en:
 1. het bouwen van silo's buiten het bouwvlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;
 4. ten aanzien van de noodzaak om buiten het bouwvlak te bouwen winnen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
 5. ten aanzien van de milieuhygiënische gevolgen winnen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in bij de adviseur inzake milieuhygiëne, omtrent de vraag of de belangen van milieuhygiënische aard zich hier niet tegen verzetten.

3.3.5 Glastuinbouw

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw 2' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g ten behoeve van het bouwen van kassen bij bestaande glastuinbouwbedrijven op gronden die niet zijn voorzien van de aanduiding 'glastuinbouw', onder de voorwaarde dat:

- a. de uitbreiding noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
- b. de totale oppervlakte aan kassen bij het agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 2 ha;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de agrarisch deskundige;
- d. vooraf advies wordt ingewonnen bij een adviseur inzake natuur en landschap.

3.3.6 Hogere voedersilo's

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder b ten behoeve van voederopslag en transport tot een hoogte van 25 m, onder de voorwaarde dat:

- a. een hogere hoogte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van het gebied;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij een adviseur inzake natuur en landschap;
- d. vooraf advies wordt ingewonnen bij een agrarisch deskundige.

3.3.7 Grotere mestsilos

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder a ten behoeve van grotere mestsilos, onder de voorwaarde dat:

- a. een grotere mestsilo noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de inhoud van de mestsilo niet meer mag bedragen dan 5.000 m³;
- c. de bouwhoogte van de mestsilo niet meer mag bedragen dan 12 m;
- d. vooraf advies wordt ingewonnen bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of de afmetingen van de mestsilos in overeenstemming zijn met de aard en de omvang van het bedrijf.

3.3.8 Mestsilo's voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder a ten behoeve van het bouwen van mestsilos voor de verlengde voorgevel, onder de voorwaarde dat:

- a. de situering van de mestsilo achter het verlengde van de voorgevel niet mogelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een adviseur inzake natuur en landschap.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

3.4.2

Huisvesting van tijdelijke werknemers is op het eigen bedrijf door inwoning in de reguliere bedrijfswoning toegestaan, mits ondergeschikt.

3.4.3

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt dat waterbassins niet zijn toegestaan *buiten het bouwvlak*, tenzij zij op een afstand van ten hoogste 20 m van het bouwvlak en op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden worden gesitueerd.

3.4.4

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt dat mestzakken niet zijn toegestaan *buiten het bouwvlak*, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3.3.

3.4.5

Zelfstandige bedrijfsmatige mestsilo's zijn niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten in de bestaande bedrijfsgebouwen, naast de agrarische bedrijfsfunctie, waarbij de volgende functies zijn toegestaan:

- a. zorg;
- b. recreatie;
- c. ambachtelijke activiteiten;
- d. loonbedrijf;
- e. caravanstalling;
- f. overige vergelijkbare activiteiten, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in [Bijlage 1](#) van deze regels;

onder de voorwaarde dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van het gebruik voor de nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mag worden belemmerd;

3. voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, overtollige agrarische gronden aan of ten behoeve van agrarische bedrijven;
4. de functiewisseling mag geen hinder tot gevolg hebben voor omliggende functies;
5. in vergelijking met het agrarische gebruik geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
6. het parkeren op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaatsvindt;
7. geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de openlucht plaatsvindt;
8. het andere gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;
9. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan;
10. burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering en invulling van de toegestane nevenactiviteiten met betrekking tot:
 1. bescherming van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden;
 2. bescherming van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

3.5.2 Biovergistingsinstallatie

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het realiseren van een biovergistingsinstallatie, onder de voorwaarde dat:

- a. de biovergistingsinstallatie ten dienste mag staan van maximaal 5 bedrijven;
- b. de biovergistingsinstallatie binnen het bouwvlak of ten hoogste 50 m buiten het bouwvlak wordt gesitueerd;
- c. de inhoud aan bebouwing niet meer mag bedragen dan 5.000 m³;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
- f. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake milieuhygiëne;
- g. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder inzake waterhuishoudkundige belangen.

3.5.3 Huisvesting tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers in stacaravans of kampeermiddelen, onder de voorwaarde dat:

- a. de stacaravans en kampeermiddelen binnen het bouwvlak worden geplaatst;
- b. alleen in gebruik zijn door werknemers van het agrarische bedrijf;
- c. de stacaravans en kampeermiddelen uitsluitend zijn toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. binnen het bouwvlak ten minste één bedrijfswoning aanwezig is;
- e. het maximum aantal stacaravans en kampeermiddelen door burgemeester en wethouders bepaald wordt, afhankelijk van:
 - 1. de invloed op de leefomgeving;
 - 2. de invloed op de woonkwaliteit;
 - 3. de landschappelijke inpassing;
 - 4. de noodzaak;
- f. de stacaravans en kampeermiddelen tijdens de gebruikperiode buiten de bedrijfsgebouwen worden geplaatst;
- g. de stacaravans en kampeermiddelen buiten de gebruikperiode worden verwijderd;
- h. de stacaravans en kampeermiddelen achter het verlengde van de voorgevel worden geplaatst;
- i. burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van de stacaravans en kampeermiddelen met betrekking tot:
 - 1. een goede landschappelijke inpassing;
 - 2. bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven;
 - 3. een passende situering ten opzichte van elkaar of andere aanwezige bebouwing;
- j. de onderlinge afstand van de stacaravans en kampeermiddelen ten minste 5 m bedraagt.

3.5.4 Kleinschalig kampeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, onder de voorwaarde dat:

- a. niet meer dan 25 kampeermiddelen per woonperceel worden geplaatst;
- b. het kampeerterrein een totale oppervlakte heeft van ten hoogste 0,5 ha;
- c. de kampeermiddelen uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november aanwezig zijn;
- d. uitsluitend recreatief nachtverblijf is toegestaan;

- e. burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van het kampeerterrein met betrekking tot:
 - 1. een goede landschappelijke inpassing;
 - 2. bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven;
 - 3. een passende situering ten opzichte van elkaar of andere aanwezige bebouwing.

3.5.5 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van bed & breakfast, onder de voorwaarde dat:

- a. de hoofdfunctie agrarisch gehandhaafd blijft;
- b. ten hoogste 4 kamers zijn toegestaan tot een oppervlakte van in totaal 100 m², waar maximaal 10 gasten mogen verblijven;
- c. de voorzieningen ten behoeve van de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- e. geen sprake is van permanente bewoning.

3.5.6 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van mantelzorg in bestaande aan-, uitbouwen of bijgebouwen bij een woning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen is maximaal 75 m², mits het perceel dat tot de woning behoort voor 50% onbebouwd blijft en de bouwhoogte maximaal 3.5 meter;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige functies en waarden in de omgeving, alsmede van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende erven.

3.5.7 Mestzakken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 ten behoeve van het toestaan van mestzakken buiten het bouwvlak, onder de voorwaarde dat:

- a. de afstand tot het bouwvlak ten hoogste 50 m bedraagt;
- b. de afstand tot woningen van derden minimaal 50 m bedraagt.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de omvang van het bouwvlak te vergroten tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha onder de voorwaarde dat:

- a. door een onafhankelijke agrarische deskundige is aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de gewenste bedrijfsomvang;
- c. de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd op het perceel wordt gebouwd;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande agrarische bedrijven, onder meer door het aanhouden van, mede uit een oogpunt van milieuhygiëne, voldoende afstand tussen bouwvlakken van twee afzonderlijke bedrijven.
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan nabijgelegen overige bestemmingen;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
- g. in overleg met het waterschap zorg wordt gedragen voor voldoende watercompensatie; uitgangspunt daarbij is dat minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt gecompenseerd in de vorm van open water indien sprake is van een vergroting van het bouwvlak van meer 250 m².

3.6.2 Wijzigen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de situering van de grens van het bouwvlak te wijzigen, onder de voorwaarde dat:

- a. de gewijzigde situering noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak niet worden gewijzigd;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden.

3.6.3 Wijziging naar volwaardig agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een voormalig agrarisch bedrijfsperceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' te wijzigen in een volwaardig agrarisch bedrijfsperceel, onder de voorwaarde dat:

- a. door een onafhankelijke agrarische deskundige is aangetoond dat het om in potentie een volwaardig agrarisch bedrijf gaat;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 ha;

- c. de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd op het perceel wordt gebouwd;
- d. door het nieuwe bedrijf geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande agrarische bedrijven, onder meer door het aanhouden van, mede uit een oogpunt van milieuhygiëne, voldoende afstand tussen bouwvlakken van twee afzonderlijke bedrijven.
- e. door het nieuwe bedrijf geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
- f. in overleg met het waterschap zorg wordt gedragen voor voldoende watercompensatie; uitgangspunt daarbij is dat minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt gecompenseerd in de vorm van open water indien sprake is van een vergroting van het bouwvlak van meer 250 m².

3.6.4 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' onder de voorwaarde dat:

- a. de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de gebouwen, met uitzondering van het hoofdgebouw en de bedrijfswoning, worden gesloopt;
- c. de woning(en) uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering(en) met zich mee brengt/brengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
- d. het aantal aanwezige woningen niet mag worden vermeerderd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder 4 is ten hoogste 1 woning toegestaan, in die gevallen waarin nog geen bedrijfswoning aanwezig is;
- f. voldaan wordt aan het bepaalde in de bestemming Wonen en Tuin;
- g. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- h. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en hoogspanningsverbindingen.

3.6.5 Plattelandswoning en voormalig agrarisch bedrijf (vab)

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning de bestemming wijzigen door middel van het plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', onder de voorwaarden dat:

- a. voor het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoort sprake is van agrarische bedrijfsvoering;
- b. de woning wordt bewoond of zal worden bewoond door personen die niet functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoort;

- c. indien geen sprake is van een bestaande tweede bedrijfswoning, bij het agrarisch bedrijf geen bedrijfswoning meer is toegestaan en daartoe een aanduiding op de verbeelding wordt opgenomen.

3.6.6 Collectieve mestsilos

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van mestsilos ten dienste van meerder bedrijven te zamen, onder de voorwaarde dat:

- a. de opslag ten dienste van maximaal 5 bedrijven mag staan;
- b. de inhoud van de silo niet meer mag bedragen dan:
 - 1. binnen het bouwvlak 5.000 m³;
 - 2. buiten het bouwvlak 3.000 m³;
- c. de hoogte van de silo niet meer mag bedragen dan 12 m;
- d. indien buiten het bouwvlak wordt gebouwd, vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of de mestsilo noodzakelijk is voor de continuïteit van de bedrijfsvoering;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake milieuhygiëne met betrekking tot de vraag of de belangen van milieuhygiënische aard zich hier niet tegen verzetten;
- f. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder met betrekking tot de vraag of waterhuishoudkundige belangen zich hier niet tegen verzetten.

3.6.7 Werkterrein woonwagenstandplaats

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van een werkterrein met bijbehorende afschermende beplanting en ontsluiting, onder de voorwaarde dat:

- a. het werkterrein direct ten zuiden van de Boomdijk en in de directe nabijheid van de bestemming Wonen - Woonwagenstandplaats wordt gesitueerd;
- b. de oppervlakte, inclusief ontsluiting en groenvoorzieningen, niet meer mag bedragen dan 10.000 m²;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake natuur en landbouw met betrekking tot de vraag hoe het terrein door beplantingen dient te worden ingepast;
- d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake milieuhygiëne met betrekking tot de vraag in welke mate specifieke milieuhygiënische maatregelen gewenst zijn.

3.6.8 Functiewisseling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden gelegen binnen een bouwvlak te wijzigen, bij algehele bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven, ten behoeve van één of meer van de volgende functies in categorie 1 of 2 van

de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in [Bijlage 1](#) van deze regels of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in [Bijlage 1](#) van deze regels:

- a. loonbedrijf;
- b. foeragehandel;
- c. viskwekerij;
- d. dierenartspraktijk;
- e. kampeerboerderij binnen het hoofdverblijf;
- f. educatie en voorlichting;
- g. zorgboerderij met nachtverblijf;
- h. (para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
- i. commerciële dienstverlening, zoals een, een geluidsstudio of
- j. overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in [Bijlage 1](#) van deze regels;
- k. paardenhouderij;
- l. veehandelsbedrijf;
- m. extensieve agrarische dagrecreatie, zoals boerengolf, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;
- n. paarden-, kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
- o. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum, tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
- p. bewerking en opslag van agrarische producten;
- q. hoefsmederij;
- r. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk;
- s. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop;
- t. theeschenkerij;
- u. wooneenheden (tot een maximum aantal van 3) in bestaande karakteristieke bebouwing, onder voorwaarde van sloop van alle niet karakteristieke bebouwing. (Nieuwe) bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste:

11. 75 m² voor percelen met een oppervlakte tot 5.000 m²;

1. 100 m² voor percelen met een oppervlakte van 5.000 m² tot 10.000 m²;
 2. 125 m² voor percelen met een oppervlakte van minimaal 10.000 m²;
- v. een dierenasiel in maximaal categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in [Bijlage 1](#) van deze regels;
- w. andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder a tot en met v;

Voor de functiewisseling gelden de volgende voorwaarden:

1. voor volwaardige bedrijven wordt aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet kan worden vervuld, hetgeen mede moet blijken uit een daaromtrent uit te brengen advies door een onafhankelijke agrarisch deskundige;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing binnen het betreffende bouwvlak niet mag worden vergroot;
3. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mag worden belemmerd;
4. voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, overtollige agrarische gronden aan of ten behoeve van agrarische bedrijven;
5. de functiewisseling mag geen hinder tot gevolg hebben voor omliggende functies;
6. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
7. het parkeren behorende binnen het bouwvlak op eigen terrein plaatsvindt;
8. geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvindt;
9. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
10. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan;
11. per bouwvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.
12. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid, geurhinder en hoogspanningsverbindingen;

13. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen tellen aan de situering en invulling van de toegestane nevenactiviteiten met betrekking tot:

- a. bescherming van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden;
- b. bescherming van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

3.6.9 Natuurontwikkeling langs kreken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van de natuurontwikkeling langs de bestaande kreken en watergangen voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap', onder de voorwaarde dat:

- a. de bevoegdheid uitsluitend van toepassing is op een zone aan één of beide zijden van de bestemming 'Waarde - Landschap' tot een maximale breedte van 30 m;
- b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast indien voldoende zekerheid bestaat omtrent gebruik en/of inrichting van de gronden gericht op natuurontwikkeling;
- c. het onttrekken van de gronden aan de agrarische functie op vrijwillige basis geschiedt;
- d. door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen in de omgeving niet onevenredig mogen worden geschaad.

3.6.10 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied' bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur'.

3.6.11 Zonnepanelen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen en grondgebonden zonnepanelen met daarbij behorende voorzieningen toe te staan, onder de voorwaarde dat:

- a. de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande (agrarische) bedrijven;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan nabijgelegen overige bestemmingen;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake milieuhygiëne met betrekking tot de vraag of de belangen van milieuhygiënische aard zich hier niet tegen verzetten;

- f. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder met betrekking tot de vraag of waterhuishoudkundige belangen zich hier niet tegen verzetten;
- g. de bouwhoogte van de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen niet meer bedraagt dan 2 m.