



Kleine Stelledijk 1, 4553 PR Philippine

Richtprijs € 475.000,00 kosten koper



Omschrijving

Kleine Stalledijk 1 PHILIPPINE

Wonen op een rustige locatie nabij Philippine

Aan de rand van Philippine, op een landelijke locatie, bieden wij u deze vrijstaande authentieke woning met 3 schuren aan. Het object heeft een agrarische bestemming en is gelegen op een ruim perceel van maar liefst 14.554 m². Er is een weids uitzicht over het omringende polderlandschap waardoor het een ideale plek is voor wie rust, ruimte en vrijheid zoekt. De woning ligt op korte afstand van het centrum van Philippine met voorzieningen zoals een supermarkt, restaurants en basisschool, en is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen richting Terneuzen en de Belgische grens.

Indeling:

Begane grond:

U komt binnen via de bijkeuken, waar tevens de aansluiting voor de wasmachine en een praktische bergkast aanwezig zijn. Vanuit hier bereikt u de keuken, die in verbinding staat met de woonkamer met karakteristieke opkamer — een gezellige leefruimte met zicht op de groene omgeving. Vanuit de hal zijn de overige vertrekken bereikbaar, twee slaapkamers en de badkamer, voorzien van ligbad, wastafel en toilet.

Via de ruime gang is tevens toegang tot de kelder (ca. 4,70 x 3,40 m en ca. 1,82 m hoog), ideaal als extra bergruimte.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers of een hobbyruimte, geheel naar eigen wens in te delen.

Buitenruimte:

Het royale perceel rondom de woning biedt tal van mogelijkheden voor het houden van dieren, het aanleggen van een moestuin of eenvoudigweg om te genieten van de ruimte en rust. Op het terrein staan drie schuren met uiteenlopende gebruiksmogelijkheden:

- Grote schuur van ca. 33 x 13,1 meter met een afdak van ca. 8,5 x 3,6 meter
- Wagenhuis van ca. 5 x 13 meter, eveneens voorzien van een afdak
- Grote berging van ca. 3 x 21,5 meter

De bestemming is agrarisch, wat deze locatie tevens interessant maakt voor agrarische doeleinden of hobbymatige landbouwactiviteiten.



Bijzonderheden:

- Bestemming: Agrarisch
- Warm water via huurboiler
- Aangesloten op septictank (moet vernieuwd worden)
- Bovengrondse olietank van ca. 2.000 liter
- Geen aardgasaansluiting aanwezig
- Object wordt verkocht met clause As is, Where is

Een unieke kans voor wie landelijk wil wonen op een groot perceel, met volop mogelijkheden om wonen en werken buitenaf te combineren.

Richtprijs € 475.000,00 kosten koper



Kenmerken

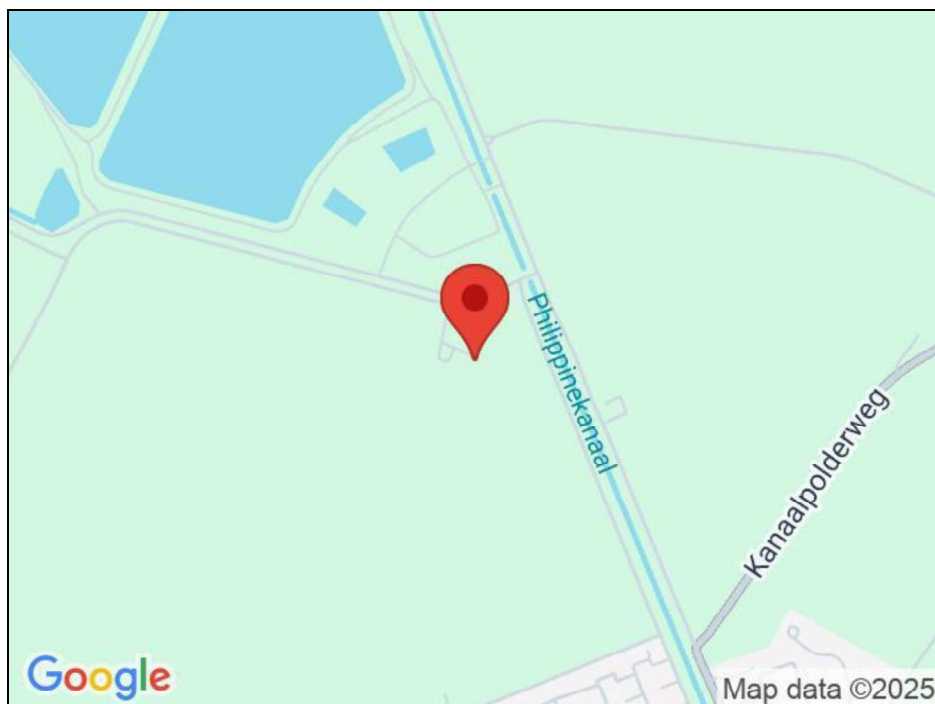
Richtprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 811 m ³
Perceel oppervlakte	: 14.554 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 202 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1880
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Carport
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Kleine Stelledijk 1
4553 PR PHILIPPINE



De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars



Foto's



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl

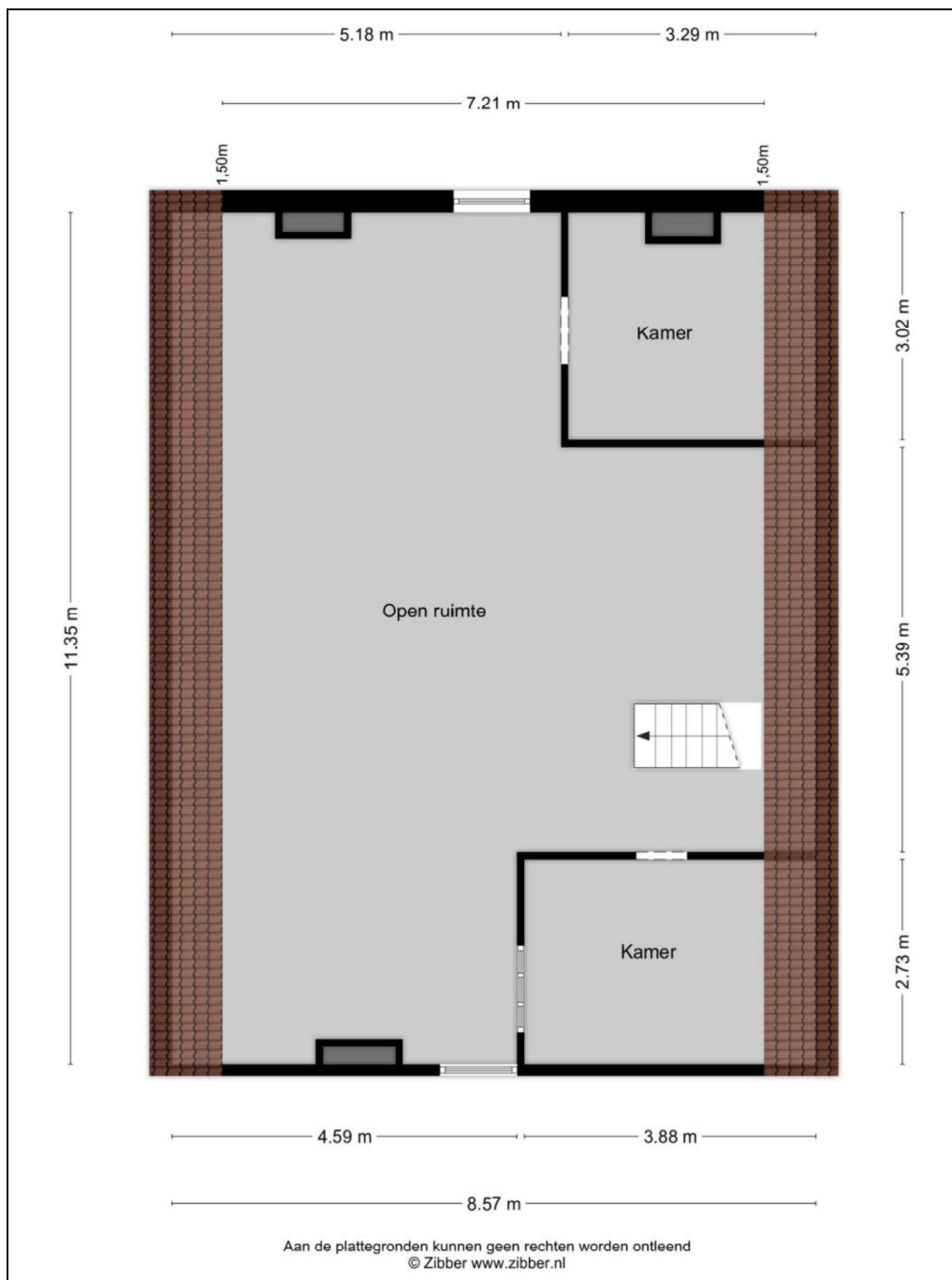


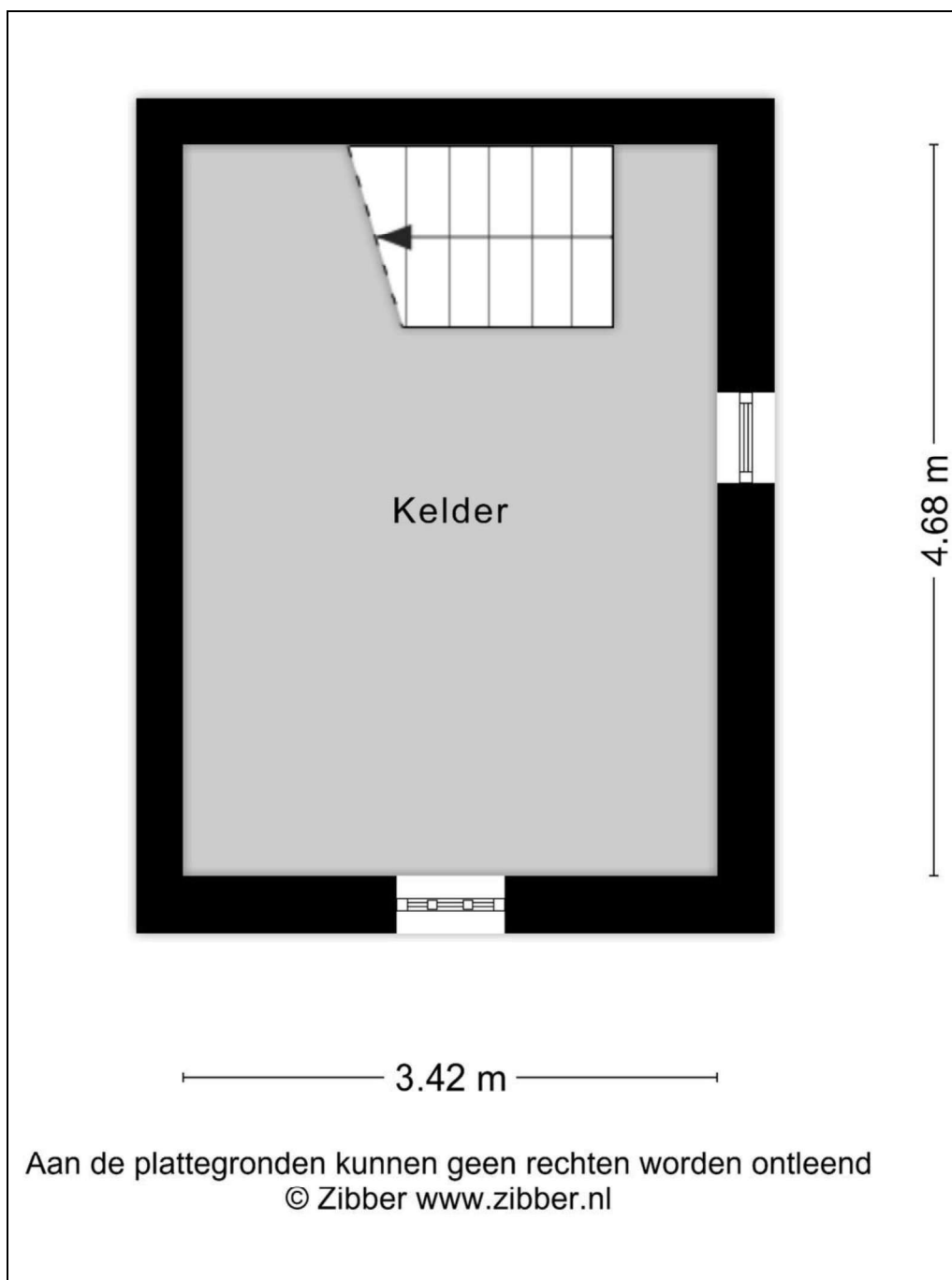
De Dobbelaere Makelaars

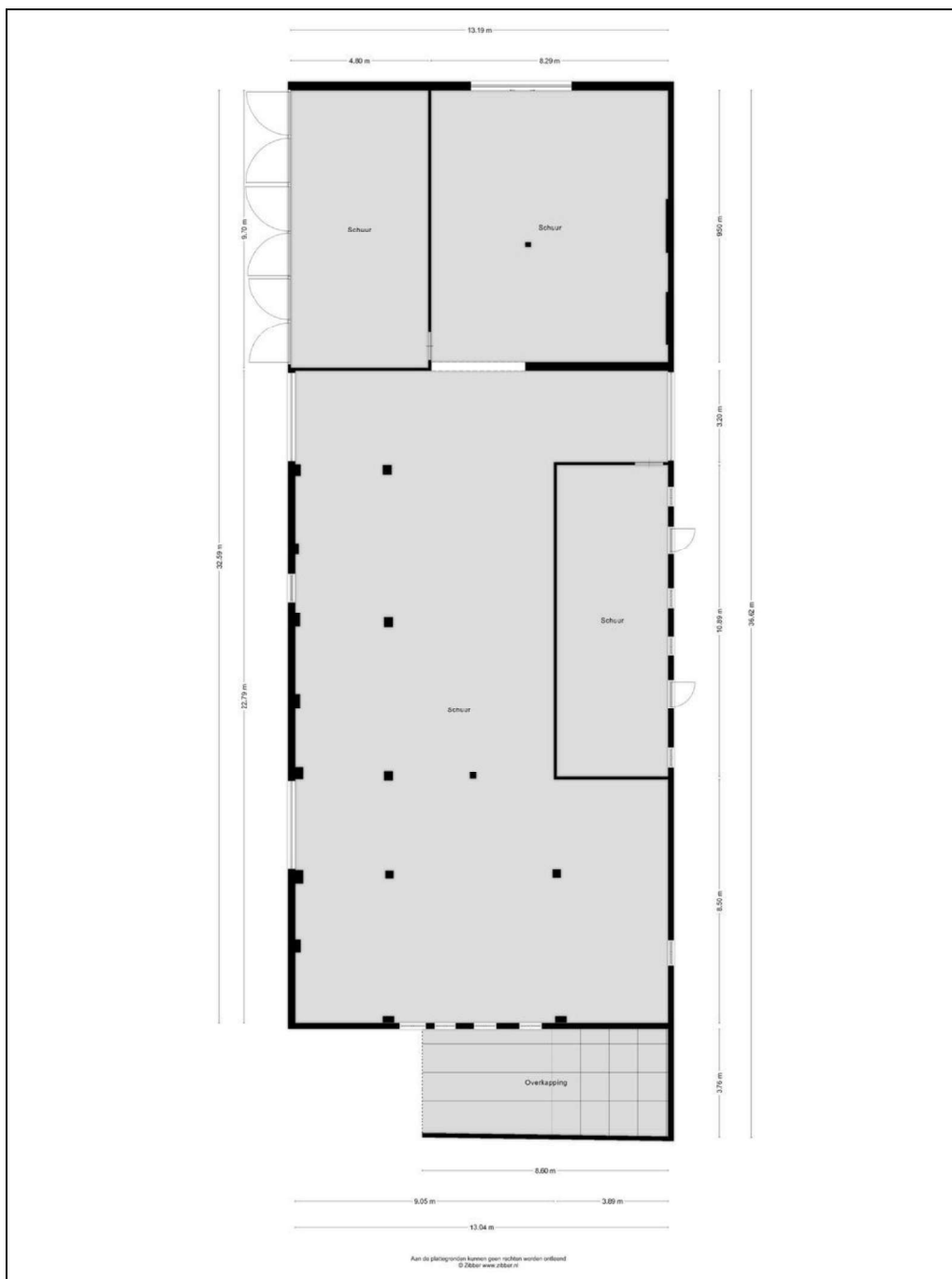


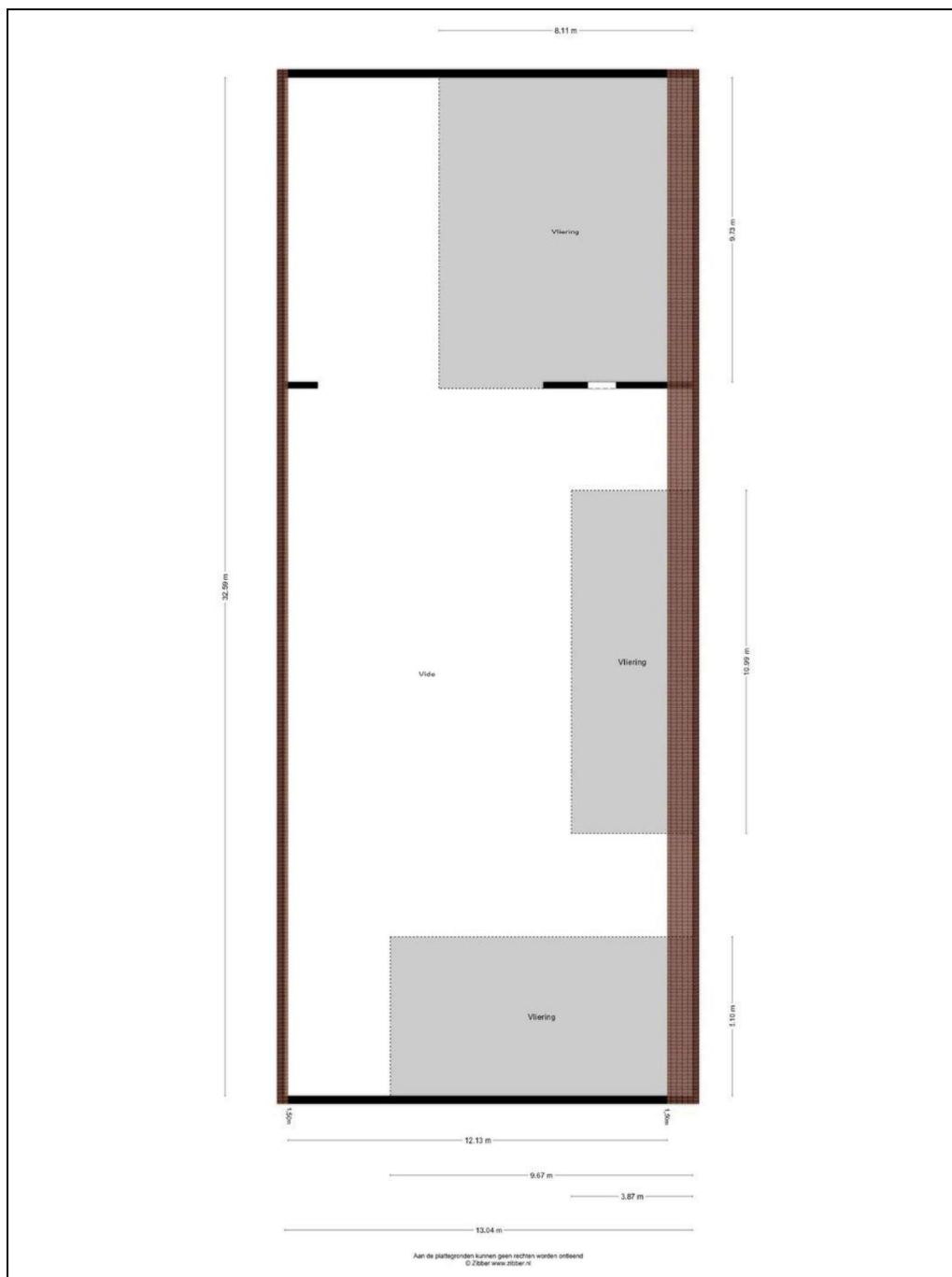
De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl

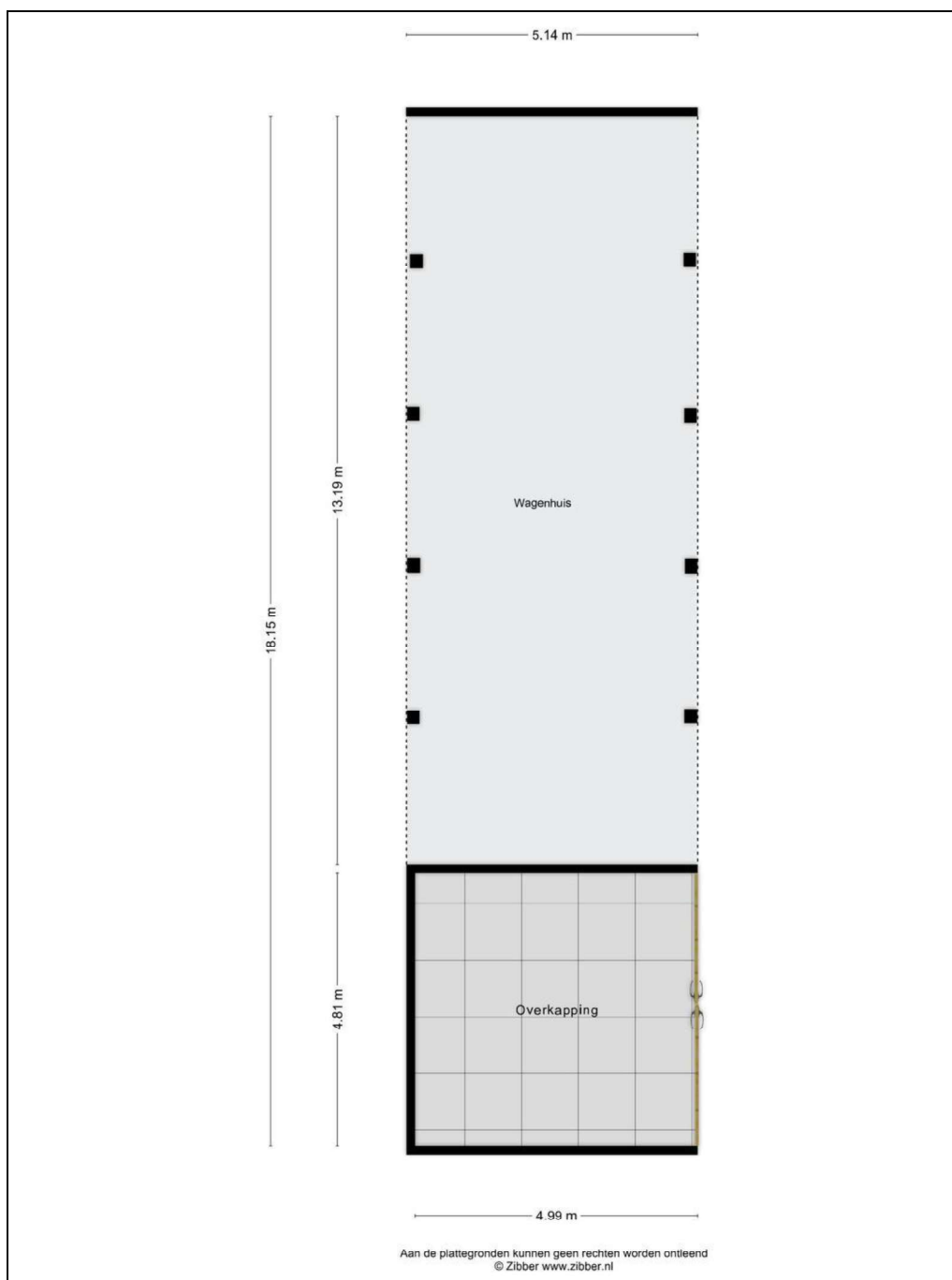


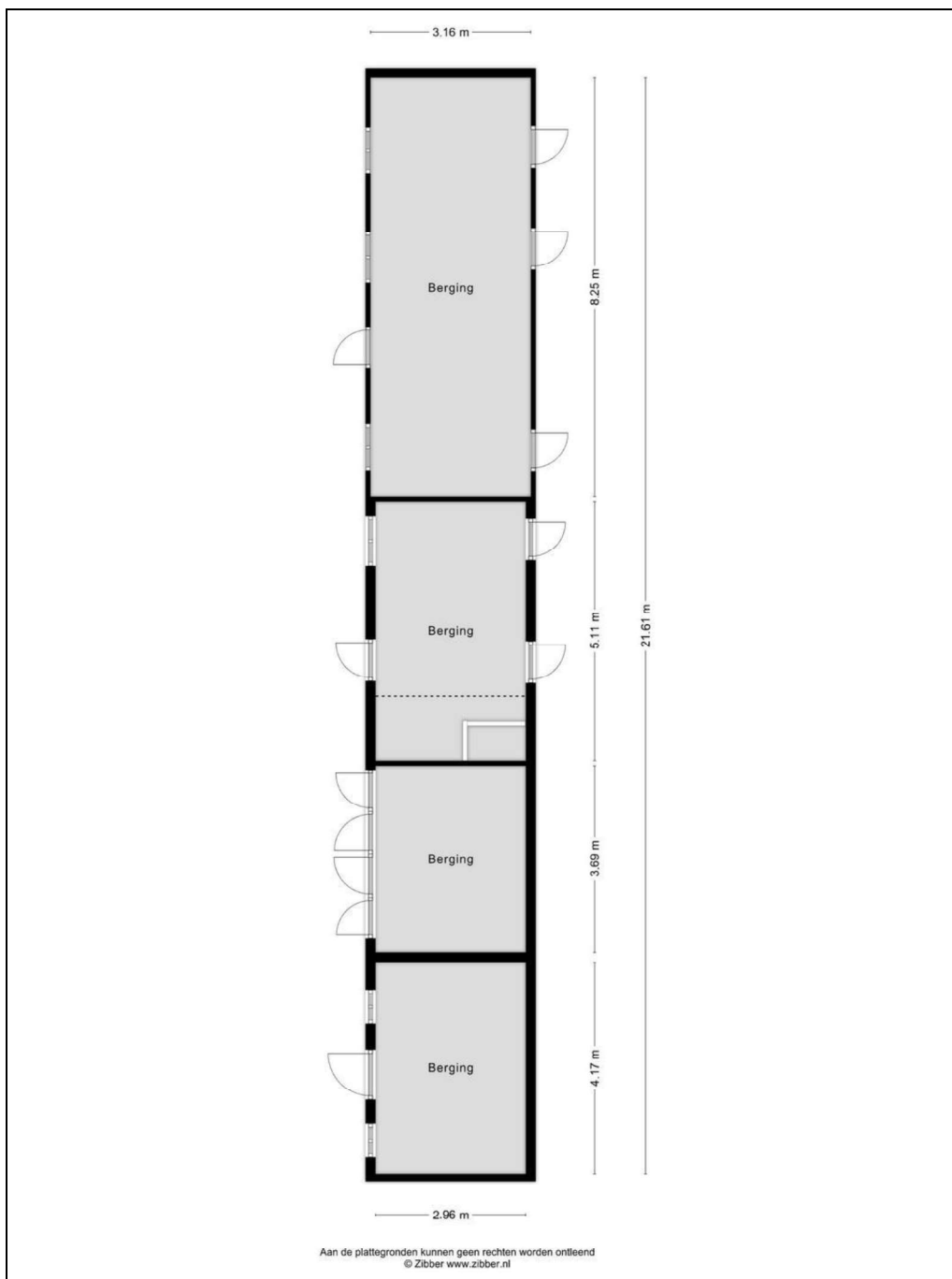


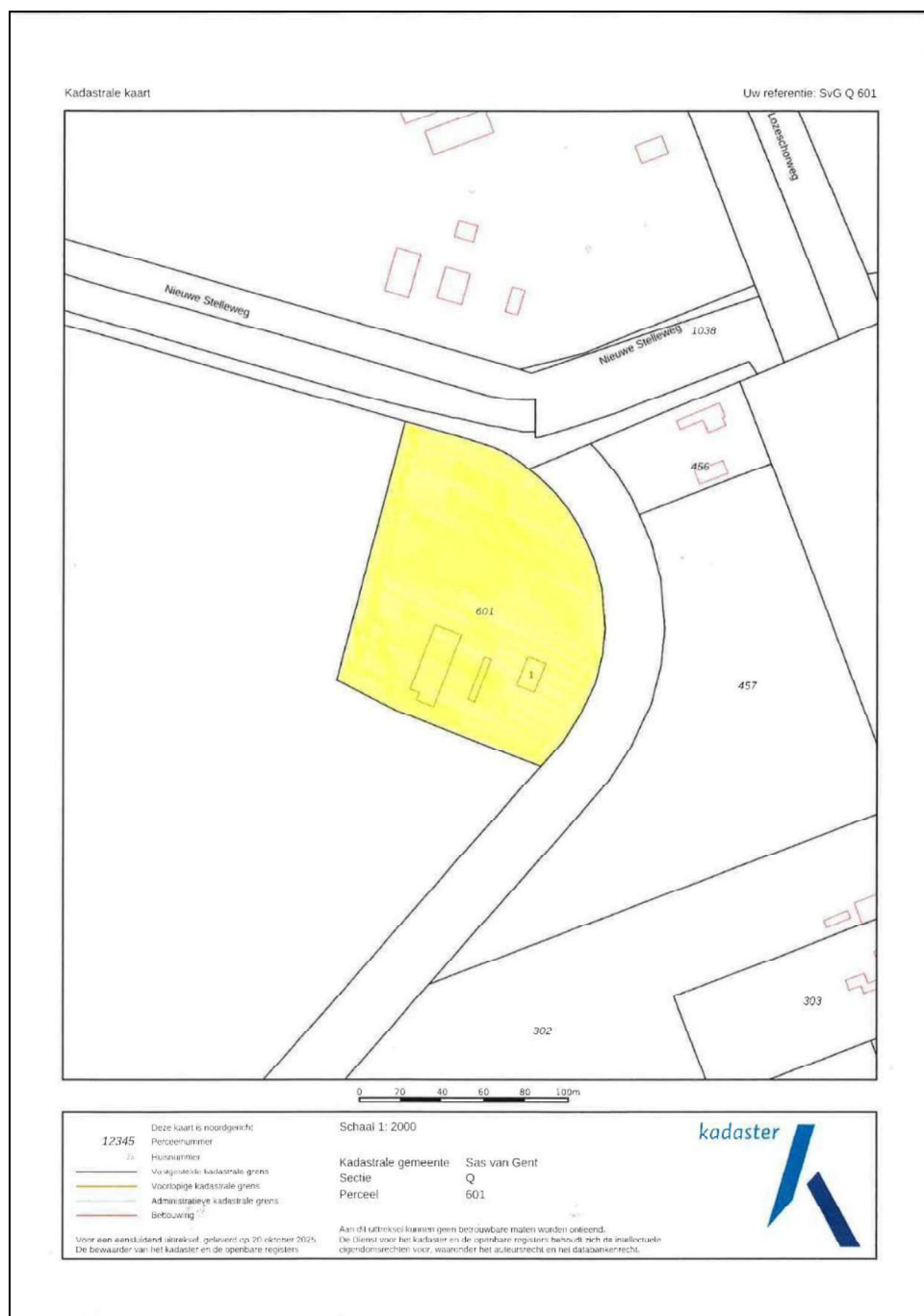














De Dobbelaere Makelaars

Geachte heer, mevrouw,

Onze hartelijke dank voor uw interesse.

U hebt nu een goede eerste indruk van dit object.

Wij maken graag met u een afspraak voor (nog) een vrijblijvende bezichtiging.

Indien u vragen heeft, meer informatie wenst, of voor het maken van een afspraak, neemt u dan gerust contact met ons op:

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8.001
4501 BM Oostburg
Telefoon: 0117454526

Onze openingsuren zijn van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 17.00 uur.

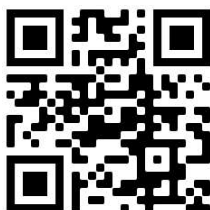
Buiten kantooruren zijn wij beschikbaar op afspraak.

U bent natuurlijk ook van harte welkom op ons kantoor.

Via onze website kunt u al jaren ons aanbod bekijken. Maar de ontwikkelingen op internet staan niet stil, dus wij ook niet. Om u nog beter van dienst te kunnen zijn, kunt u ons ook volgen via Facebook (www.facebook.com/dedobbelaeremakelaars), Twitter (www.twitter.com/DeDobbelaereNL), YouTube (www.youtube.com/dedobbelaere) en LinkedIn. Graag tot binnenkort.

Met vriendelijke groet,

De Dobbelaere Makelaars



De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl

< Locatie zoeken

Kleine Stalledijk 1, 4553PR Philippine

> Toon documenten op gekozen locatie

 **Legenda** Kaartlagen

Legenda

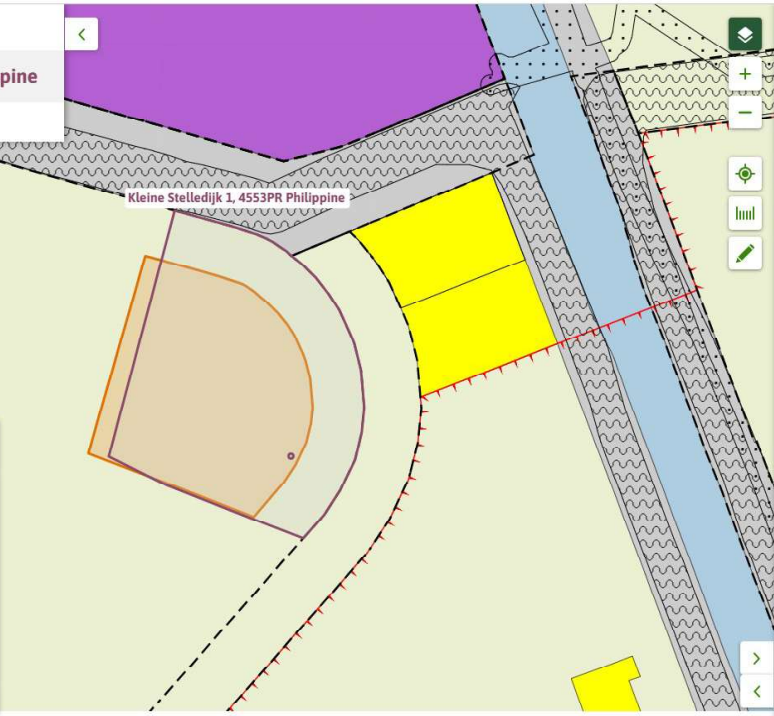
 Document

 Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

...

 Plankaart



Buitengebied

bestemmingsplan - Gemeente Terneuzen

meer documentkenmerken

vastgesteld 25-06-2013 - geheel in werking [Beroep / bezwaar aangetekend](#)

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

 Verkeer >

 Agrarisch >

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

 natuur- en landschapswaarden

 natuur- en landschapswaarden



Artikel 3 Agrarisch

Plan: Buitengebied Terneuzen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0715.BPBG01-VG98

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
- 3.2 Bouwregels
- 3.3 Afwijken van de bouwregels
- 3.4 Specifieke gebruiksregels
- 3.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 3.7 Wijzigingsregels

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
en tevens voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': het behoud van dijken en behoud en herstel van de daarmee samenhangende landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestbassin': uitsluitend een mestbassin;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf ': een agrarisch hulp- en nevenbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tuinhout en tuinmeubelen': een detailhandelsbedrijf in tuinhout en tuinmeubelen;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting seizoensarbeiders': de huisvesting van seizoensarbeiders;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel': een tunnel;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': een windturbine;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend-/ontvangstinstallatie;
 - l. niet - grondgebonden agrarische activiteiten en aquacultuur als neventak;
 - m. bestaande Nieuwe Economische Dragers en bestaande mini-campings (kleinschalig kamperen) zoals vermeld in bijlage 6 van de regels;
 - n. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - o. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming en indien noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
 - 1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, een paardenbak en/of een stadmolen en voorzieningen voor opslag;
 - 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- c. de goothoogten, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen per bouwvlak ten hoogste:

bouwwerk	goothoogten	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1.500 m ³

bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	het bepaalde in <u>3.3.5</u> is van toepassing
het bepaalde in gebouwen ten behoeve van intensieve kwekerijen in gebouwen als neventak	7 m	11 m	het bepaalde in <u>3.3.5</u> is van toepassing
gebouwen ten behoeve van aquacultuur	7 m	11 m	2.000 m ²
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		3 m	
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij uitsluitend toegestaan op gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij'	7 m	11 m	bijlage <u>1</u> , kolom huidige bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij
voedersilo's		11 m	
sleufsilos		3 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde		11 m	2.500 m ³
mestopslag op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestbassin'		3 m	2.500 m ³
silo's en vergistingsinstallaties voor het opwekken van duurzame energie		11 m	aard, schaal en omvang passend bij het betreffende agrarische bedrijf
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping			ten hoogste één bestaand gebouw
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf'	7 m	11 m	ten hoogste één bestaand gebouw
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tuinhout en tuinmeubelen'	7 m	11 m	1.500 m ²
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'manege'	7 m	11 m	zie bijlage <u>3</u> , kolom huidig bebouwd oppervlak
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	7 m	11 m	
windturbines		20 m; in afwijking van het bepaalde in <u>2.8</u> wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	3 per bouwvlak
windturbines op gronden met de aanduiding 'windturbine'		80 m	één per aanduidingsvlak
zend- en ontvangstinstallaties op gronden met de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'		40 m	

paardenbak en/of stapmolen		2 m	één per bouwvlak
erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erf- of terreinafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- d. de afstand van kassen, gebouwen en voorzieningen voor opslag – voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde - tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 3 m;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 - 1. N252;
 - 2. N258;
 - 3. N290;
 - 4. N682;
 - 5. N683;
 - 6. N686;
 - 7. N61;
 - 8. N62;
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt ten minste 20 m;
- h. op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin' zijn uitsluitend één mestbassin met bijbehorende voorzieningen en erfafscheidingen toegestaan;
- i. de rotores van windturbines zijn ook toegestaan boven gronden zonder de aanduiding 'windturbine';
- j. op de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn uitsluitend één bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen), bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen en erf- of terreinafscheidingen toegestaan.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend toegestaan:
 - 1. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, paardenbakken, stapmolens, schokgolf generatoren en voorzieningen voor opslag;

met dien verstande dat:

- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 is per bouwvlak ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de bouw noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de afstand tot de meest nabij gelegen woning van derden ten minste 100 m bedraagt; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige met betrekking tot de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 sleufsilo's - tot een bouwhoogte van ten hoogste 2 m - uitsluitend aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 wateropslag buiten het bouwvlak is toegestaan ten behoeve van fruitteeltbedrijven waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 3 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder f en lid 3.2.1 onder g voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstanden, met in achtname van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bouwvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

3.3.2 Overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het bouwen van overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van regenkapten buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 ha per bouwvlak;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van hagelnetten buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 5 ha per bouwvlak, tenzij sprake is van fruitgaarden die voor meer dan 80% aangrenzend aan de fruitgaard zijn omgeven door windsingels; fruitgaarden die voor meer dan 80 % aangrenzend aan de fruitgaard zijn omgeven door windsingels mogen geheel voorzien worden van hagelnetten;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van overige overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- e. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- h. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.3 Stellingen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van de bouw van stellingen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de stellingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.4 Boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van de bouw van boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor boog- en gaaskassen grenzend aan het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de boog- en gaaskassen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;

- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.3.5 Niet - grondgebonden neventakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen ten behoeve van een niet - grondgebonden neventak ter plaatse van een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de totale oppervlakte aan kassen, permanente tunnels of boogkassen bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van een intensieve kwekerij bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- c. het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste de in bijlage 1, kolom maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte, genoemde oppervlakte per bouwvlak met dien verstande dat bij uitbreiding sprake blijft van een neventak; omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor de in bijlage 1 genoemde bedrijven met de aanduiding 'intensieve veehouderij'; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige over de mate waarin sprake zal zijn van een neventak;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. indien de afstand tot woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen optreedt;
- f. omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';
- g. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- i. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

3.3.6 Overschrijding grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. de afwijkingsbevoegdheid wordt per bouwvlak slechts éénmaal toegepast;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;

- d. omgevingsvergunning kan worden verleend voor een mestlo of mestzak maar wordt niet verleend voor de aanleg van een mestbassin buiten het bouwvlak;
- e. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.3.7 Toelaatbare hoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c voor het bouwen van een gebouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en indien verlening van de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

3.3.8 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.9 Sanitair en/of recreatieruimte op een minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het nieuw bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping binnen een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 6 m;
- b. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- c. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.10 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en/of stapmolen buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- b. de bouwhoogte van de paardenbak en/of stapmolen bedraagt ten hoogste 3 m en de oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.11 Schokgolfgeneratoren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a ten behoeve

van een schokgolf generator buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor de plaatsing van schokgolf generatoren in fruitteeltpercelen en percelen met bijzondere teelten die kwetsbaar zijn voor hagelschade;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend voor gronden in of binnen een afstand van 1.000 m van het Natura 2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe', 'Krekengebied Assenede', 'Polders', 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen' of 'Canisvliet' of gronden met de bestemming Natuur;
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien voorzien wordt in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing waartoe ook bestaande windschermen worden gerekend;
- d. de bouwhoogte van een schokgolf generator bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de afstand ten minste bedraagt:
 - 1. tot een enkele woning of een weg: 350 m;
 - 2. tot een woonkern: 700 m;
 - 3. tot een andere schokgolf generator: 3.600 m.

3.3.12 Grotere mestopslagruimte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het vergroten van de maximale inhoud van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de totale inhoud van mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk, op het betreffende bouwvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m³;
- b. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.13 Nieuwbouw Nieuwe Economische Draggers (NED)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 % van aanwezige gebouwen met een maximum van ten hoogste 250 m²;
- b. nieuwe gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.5.1.

3.3.14 Vergroten gebouwen en overkappingen ten behoeve van een manege

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een manege met de aanduiding 'manege', met in achtneming van het volgende:

- a. het bebouwde oppervlak bedraagt ten hoogste het in bijlage 3, in de kolom maximaal bebouwd oppervlak, genoemde oppervlak;
- b. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- d. het gebruik van meer dan 200 m² brutovloeroppervlakte ten behoeve van horeca is ter plaatse van de aanduiding 'manege' niet toegestaan;
- e. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder i;
- g. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan met uitzondering van mestzakken aansluitend aan het bouwvlak en wateropslag;
- h. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- i. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- j. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is niet toegestaan;
- k. de opslag van kuilvoer is uitsluitend op en direct aansluitend aan het bouwvlak toegestaan;
- l. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan met inachtnaam van het bepaalde onder m;
- m. het gebruik van meer dan 130 m² aan zelfstandige woonunits ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting seizoensarbeiders' is niet toegestaan;
- n. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan;
- o. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- p. het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 6 maanden is niet toegestaan;
- q. het gebruik van meer dan 20 % van de standplaatsen ter plaatse van een minicamping als permanente standplaats is niet toegestaan;
- r. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- s. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroep met een oppervlak van meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- t. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- u. het aanbieden van meer dan 50 % van de oppervlakte van de bedrijfswoning ten behoeve van logies met ontbijt is niet toegestaan;
- v. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- w. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nieuwe Economische Dragers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in bijlage 2;
 - 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. de NED vindt plaats in ten hoogste één bestaand gebouw op een bouwvlak tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 3.3.13;

- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
1. de ruimtelijke uitstraling;
 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
 5. de omvang van paardrijactiviteiten waarbij geldt dat maximaal één gebouw binnen een bouwvlak hiervoor benut mag worden en (groeps)lessen en horecamatige activiteiten niet zijn toegestaan;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het bouwperceel tevens wordt gewoond;
- f. NED's niet worden toegestaan op gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- i. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10^{-6} risico-contouren niet zijn toegestaan;
- j. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- k. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- l. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- m. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- n. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.5.2 Kleinschalig kamperen (minicamping)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan of uitbreiden van kleinschalig kamperen (minicamping) op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 25 standplaatsen per bouwvlak waarvan ten hoogste 20 % permanente standplaatsen met een maximum van 5; de overige standplaatsen zijn seizoensgebonden standplaatsen;
- b. plaatsing van kampeermiddelen is uitsluitend toegestaan op en/of in aansluiting aan een agrarisch bouwvlak van een functionerend agrarisch bedrijf met dien verstande dat de afstand van een kampeermiddel tot de grens van het betreffende bouwvlak niet meer dan 50 m mag bedragen;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt mogen standplaatsen uitsluitend worden ingericht indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaats vindt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. de afstand tussen het terrein voor kleinschalig kamperen en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 m;
- g. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- h. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10^{-6} risico-contouren niet zijn toegestaan;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een

gemiddelde breedte van ten minste 5 m;

- l. een omgevingsvergunning die tot gevolg heeft dat op of aansluitend aan een bouwvlak meer dan 15 standplaatsen zijn toegestaan, wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.5.3 Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder l voor het tijdelijk huisvesten van, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden, seizoenarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor:
 - 1. plaatsing van kampeermiddelen;
 - 2. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. per bouwvlak zijn ten hoogste 25 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- g. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10^{-6} risico-contouren niet zijn toegestaan;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen wordt verleend indien ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- j. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.5.4 Containervelden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder o voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de containervelden buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.5.5 Weidegang

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a juncto lid 1.97 inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- a. uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
 - 1. de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
 - 2. de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
 - 3. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
 - 4. de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;

5. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
 6. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
 7. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- b. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
 - c. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd;
 - d. alvorens omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige omtrent het bepaalde in a tot en met c;
 - e. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als over de aspecten zoals genoemd onder a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf wordt gesloten.

3.5.6 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg;
- e. per woning mag ten hoogste 90 m² aan bijgebouwen als ruimte voor mantelzorg worden gebruikt;
- f. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 3.2;
- g. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.7 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.16, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 3.2;
- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

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

3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het afbranden van de vegetatie.

3.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden op bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en/of landschapswaarden zoals bedoeld in 3.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 3.6.3 wordt voldaan.

3.7 Wijzigingsregels

3.7.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot:
 - 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 - 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 75 % mag worden bebouwd;
- b. indien wijziging wordt toegepast voor de grondgebonden activiteiten op een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' leidt de wijziging niet tot een toename van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij zoals genoemd in bijlage 1;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- e. wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura-2000-gebieden;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afscherpende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m, met dien verstande dat deze landschappelijke inpassing niet is vereist indien de oppervlakte van het bouwvlak met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kleiner of gelijk aan 1 ha wordt;
- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- i. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- j. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover, ingeval het bouwvlak een oppervlakte krijgt van meer dan 1 ha, schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.7.2 Wijziging bouwvlak en maximale maten intensieve veehouderij in verband met dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' vergroten en/of het bouwvlak vergroten of van vorm veranderen, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- b. wijziging leidt niet tot een toename van het aantal gehouden dieren;

- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; binnen een zone van 100 m van woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- d. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- e. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- f. wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura-2000-gebieden;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.7.3 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;
- d. een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.

3.7.4 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming Natuur of Water met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan uitsluitend worden toegepast voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan;
- b. wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven en agrarische percelen;
- c. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.