



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

WOONBOERDERIJ

EWOUDDAM 17 TE

ZEVENBERGSCHEN HOEK

Kenmerk
60394211

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 de hierna omschreven woonboerderij met ruime schuur, tuin, erf en ondergrond ter grootte van circa 9.441 m², staande en gelegen aan de Ewoudsdam 17 te Zevenbergschen Hoek.

OMGEVING

De woonboerderij aan de Ewoudsdam 17 ligt in het buitengebied van Zevenbergschen Hoek, een dorp in de gemeente Moerdijk (Noord-Brabant). Dit is een plek waar landelijke rust en ruimte samenkomen met de praktische bereikbaarheid van steden en voorzieningen. Zevenbergschen Hoek zelf biedt dagelijkse voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen en een dorpskern met enkele winkels. Binnen 10 minuten bereikt u Zevenbergen of Made, waar een uitgebreider winkelaanbod, horeca en voorzieningen te vinden zijn.

De omgeving kenmerkt zich door rust en ruimte. Direct rond de boerderij ervaart men de stilte en privacy van het platteland, zonder druk verkeer of storende bebouwing. Het perceel grenst aan een spoorlijn waar enkel goederenvervoer plaatsvindt. Door de omvang van het perceel zijn er voldoende mogelijkheden voor agrarische of hobbymatige activiteiten.



WONING

De woning staat op een aantal meters afstand van de Ewoudsdam. De oprit van het object bevindt zich tussen de woning en de landbouwschuur. De woning is in 1941 gebouwd en naar huidige standaarden als verouderd te omschrijven. De woning is eenvoudig uitgerust en is niet recent gemoderniseerd.

De voordeur met glas-in-lood biedt toegang naar de hal met plavuizen en lambrisering. Aan de voorzijde treft u de voorkamer en-suite met inbouwkasten en een schouw met gashaard. Aan de andere zijde van de hal is de eetkamer gesitueerd die met de keuken verbonden is. In de eetkamer komen de nutsvoorzieningen binnen. De keuken is voorzien van een eenvoudige rechte keukenopstelling, een vaste kast en een gashaard. De authentieke schouw met tegelwand is behouden.

Aan het einde van de hal is de kelder gesitueerd. De kelder heeft betegelde wanden en een plavuizenvloer. Aansluitend aan de voorkamer met en-suite is een slaapkamer aanwezig, die vanuit de hal te bereiken is. Via de hal is er toegang naar de bijkeuken/aanbouw. In de bijkeuken, voorzien van een tegelvloer, is de toiletruimte, een wasmachine- aansluiting, de boiler en douchegelegenheid aanwezig.

De eerste verdieping is met de houten trap te bereiken. De verdieping is grotendeels open en heeft ook twee eenvoudige slaapkamers met vaste kasten.

De woning is aan de voor- en zijkant voorzien van een siertuin met diverse perken en planten, en er is ook een moestuin aanwezig.

| | |
|-----------------------------|---|
| bouwjaar | 1941 (bron: BAG-viewer) |
| inhoud | circa 690 m ³ |
| oppervlakte | circa 230 m ² (bron: meetrapport) |
| renovaties | niet recent |
| fundering | niet onderheid |
| kelders | aanwezig |
| constructie | traditionele constructie |
| gevels | steens metselwerk, op enkele plaatsen scheurvorming |
| vloerconstructie | houten vloer |
| kapconstructie | hout onderschoten, houten spanten en gordingen voorzien van dakpannen |
| thermische isolatie | dak: niet aanwezig gevel: niet aanwezig beglazing: deels aanwezig vloeren: niet aanwezig |
| pui en kozijnen | hardhout |
| plafonds | zachtboardplafond |
| kwaliteit van de materialen | in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk |











LANDBOUWSCHUUR

De grote landbouwschuur grenst met de lange zijde aan de Ewoudsdam. De typische schuur met de mansardekap is ideaal voor hobbymatig gebruik. Een aanhangwagen of caravan is goed te plaatsen. Door de leeftijd zijn er de nodige gebruikssporen, wat hoort bij een dergelijk gebouw. De schuur ademt de oudheid en de nostalgie van een gemengd bedrijf. Koeien aan de ene zijde en stro erboven of aan de andere zijde op de zolder. Veel oud materiaal dat in het verleden werd gebruikt, is nog aanwezig. De schuur heeft aan de westzijde de voormalige aanbindstal en aan de oostzijde is het een open (opslag)ruimte.

| | |
|-----------------------------|--|
| bouwaard | landbouwschuur gedeeltelijk ingericht als stal |
| gebruik | berging |
| bouwjaar | 1938 (bron: BAG-viewer) |
| oppervlakte (bvo) | circa 12,5 m x 19,5 m = 243 m ² |
| nokhoogte | circa 8,75 m |
| gothoogte | circa 3,5 m |
| renovaties | niet recent |
| fundering | niet onderheid |
| kelders | niet aanwezig |
| constructie | traditionele bouwaard |
| gevels | opgetrokken in metselwerk |
| deuren | houten draaideur aan de voorzijde (tegenover woning), verschillende loopdeuren |
| vloerconstructie | betonvloer |
| kapconstructie | houten spanten, houten gordingen |
| dakbedekking | riet onderlaten met golfplaten gedekt |
| kwaliteit van de materialen | in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk |







BERGING

Centraal op het perceel is een veldschuur aanwezig, ingericht als berging.

| | |
|-----------------------------|--|
| bouwaard | veldschuur |
| gebruik | berging |
| bouwjaar | 1949 (bron: BAG-viewer) |
| oppervlakte (bvo) | circa 18 m ² |
| nokhoogte | circa 3 m |
| goothoogte | circa 15 m |
| renovaties | niet recent |
| fundering | niet onderheid |
| kelders | niet aanwezig |
| constructie | traditionele bouwaard |
| gevels | opgetrokken in metselwerk |
| deuren | schuifdeur aan voorzijde |
| vloerconstructie | betonvloer |
| kapconstructie | lessenaarsdak met houten spanten, houten gordingen |
| dakbedekking | asbesthoudende golfplaten |
| kwaliteit van de materialen | in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk |
| indeling | open ruimte |

Bijlage 1: plattegronden





TERREINVOORZIENINGEN EN WEILAND

Ten noorden van de woning is een sier- en moestuin aanwezig. Aan de achterzijde van de gebouwen is aangrenzend een volledig omheind weiland aanwezig. Tussen de gebouwen en het weiland is een sloot gesitueerd. Het weiland is groot circa 6.835 m² en volledig met palen en draad omheind.

Het weiland is prima geschikt voor het houden van hobbydieren en/of paarden.

Tegenover de locatie ligt het dijkperceel, groot ruim 700 m², dat deels is verhard en deels is ingericht als dierenweijde.

| | |
|--------------------|--|
| aantal inritten | één voor het erf, het weiland is aan de zuidzijde ook ontsloten naar de openbare weg |
| hekwerken | niet aanwezig op het erf, het weiland is omheind |
| groenvoorzieningen | wel aanwezig |
| terreinverlichting | niet aanwezig |
| verhardingen | betonplaten, tegels en klinkers |
| kwaliteit | redelijk |
| oppervlakte | circa 500 m ² |







NUTSVOORZIENINGEN

Het woonhuis is aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), telefoon, kabel en riolering.
Er is geen centrale verwarming aanwezig.

ENERGIELABEL

Het woonobject heeft het energielabel G toegekend gekregen per 10 juli 2025.

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

| gemeente | sectie | nummer | grootte |
|--------------|--------|--------|----------------------|
| Zevenbergen | D | 2373 | 8.735 m ² |
| Zevenbergen | D | 2374 | 706 m ² |
| totaal groot | | | 9.441 m ² |

Bijlage 2: GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.
De jaarlijkse waterschapslasten in 2025 bedragen € 78,72 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn 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.

BESTEMMING

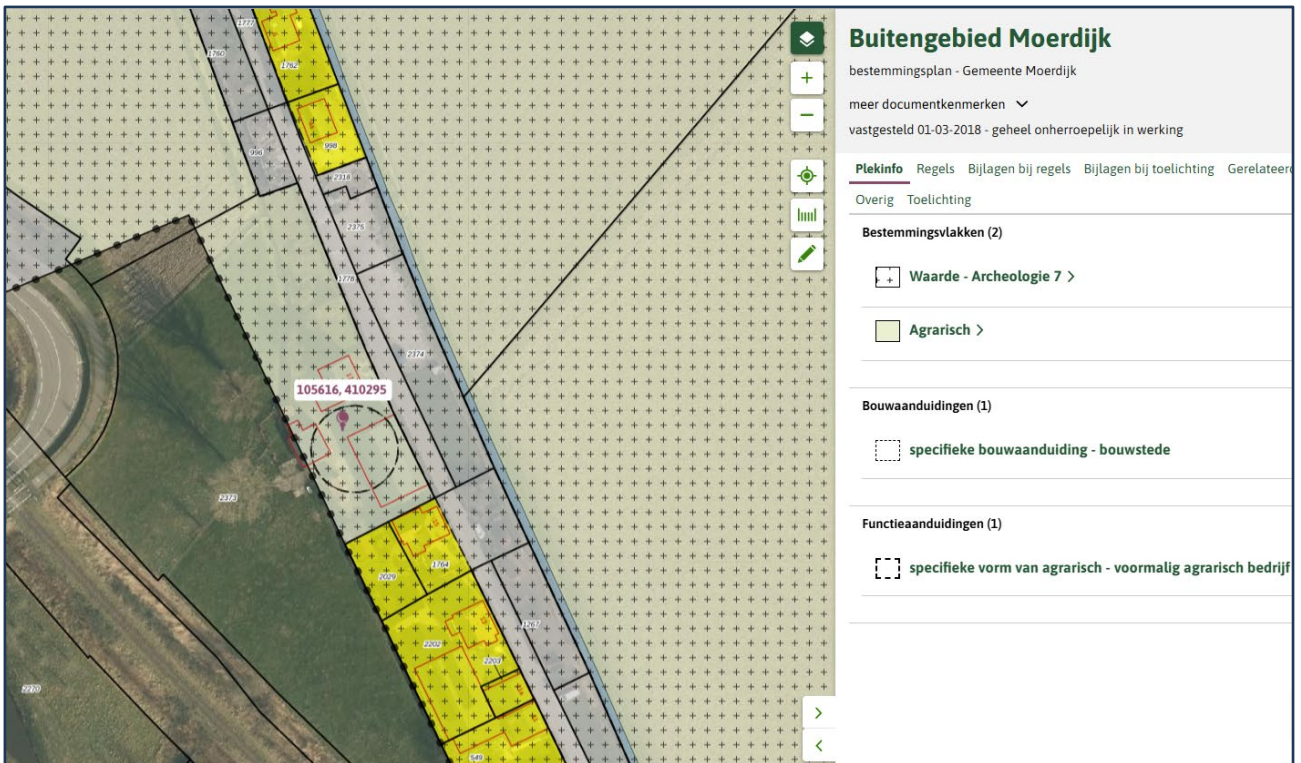
Voor de ondergrond van de gebouwen en het erf vigeert het omgevingsplan 'Buitengebied Moerdijk', vastgesteld door de raad op 1 maart 2018.¹

In dit omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' en is voor de locatie een bouwstede toegekend met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf.

Het dijkperceel heeft de bestemming 'Verkeer' en specifieke vorm van verkeer dijk.

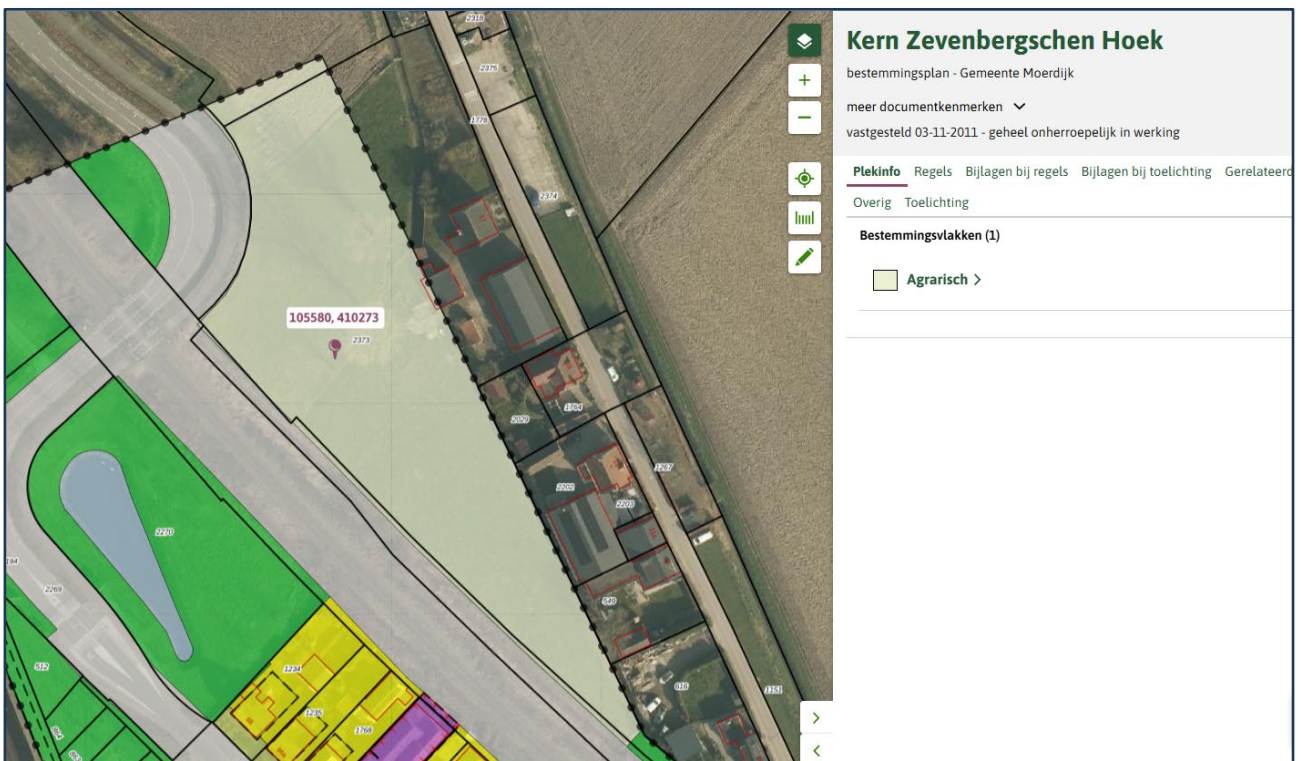
¹ Bron: Omgevingsloket





Voor het naastgelegen aangeboden perceel weiland vigeert het omgevingsplan 'Kern Zevenbergschen Hoek', vastgesteld door de raad op 3 november 2011.²

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



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

² Bron: Omgevingsloket



WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In de planregels is het navolgende beschreven over een wijzigingsbevoegdheid tot wonen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede te wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien is komen vast te staan dat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. *er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:*
 1. *indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' niet meer dan 1.500 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 400 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;*
 2. *indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 1.500 m², maar niet meer bedraagt dan 5.000 m², en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 500 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, dan dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig een landschappelijk inpassingsplan;*
 3. *indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 5.000 m² en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 600 m², dan dient er sprake te zijn van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe bijdrage aan de kwaliteit van het landschap uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied;*
- b. *in afwijking van het bepaalde in sub a, mag ten behoeve van statische opslag en stalling maximaal 1.000 m² van de bestaande gebouwen worden gebruikt, mits:*
 1. *alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
 2. *de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' niet meer bedraagt dan 5.000 m²;*
 3. *er geen sprake is van buitenopslag of buitenstalling, en*
 4. *wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;*
- c. *indien er sprake is van uitsluitend één bij de voormalige bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, dit bedrijfsgebouw één architectonisch geheel vormt met de woning en in goede bouwkundige staat verkeert, dan behoeft geen sloop plaats te vinden;*
- d. *de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;*
- e. *er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woning, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit;*
- f. *de bestemmingswijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;*
- g. *er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn;*
- h. *gronden die niet worden voorzien van de bestemming 'Wonen', houden de agrarische bestemming.*

Verkoper heeft geen aanvraag tot een wijzigingsbevoegdheid gedaan en laat dat initiatief volledig over aan koper voor diens rekening en risico.



TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

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

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.

ALGEMEEN

Deze fraaie historische locatie is zeker het bekijken waard. Neem gerust contact op voor een bezichtiging.

| | |
|-------------------|---|
| Aanvaarding | in overleg |
| Oplevering | niet geheel leeg en niet geheel ontruimd |
| Waarborgsom | Op het moment dat de koopovereenkomst wordt ondertekend zal de koper 10% van de koopsom bij de notaris moeten storten, of een bankgarantie dienen te stellen. |
| Ouderdomsclausule | De locatie wordt 'as is, where is' geleverd met alle zichtbare en onzichtbare gebreken. De koper aanvaardt de huidige staat en in de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen. |
| Mogelijkheden | De locatie wordt op 9.441 m ² te koop aangeboden. Onder nader overeen te komen voorwaarden is het mogelijk om delen van de locatie aan te kopen. Daarbij wordt opgemerkt dat een verkoop in zijn geheel de voorkeur heeft. |
| Vraagprijs | op aanvraag |

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Arno Huysmans, mobiel: 06-13893841 of e-mail: ahuysmans@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 opgaaft 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

PLATTEGRONDEN



Ewoudsdam 17 - Zevenbergschenhoek
Begane Grond



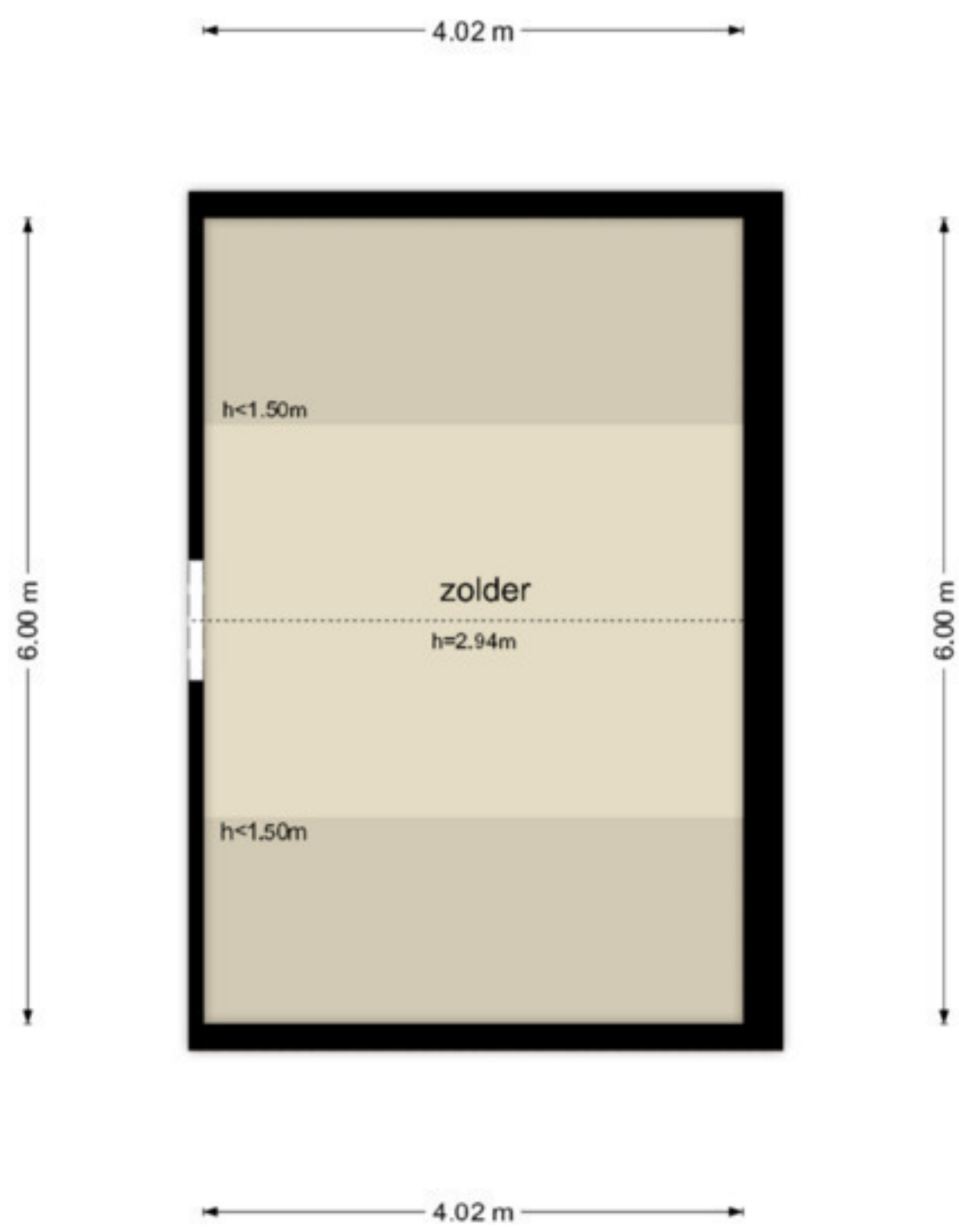
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Ewoudsdam 17 - Zevenbergschenhoek
Eerste Verdieping



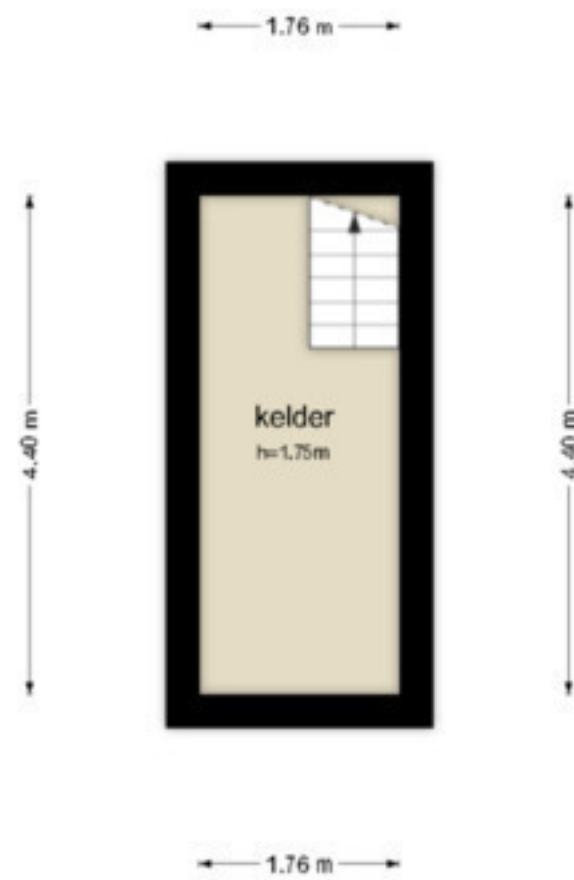
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Ewoudsdam 17 - Zevenbergschenhoek
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Ewoudsdam 17 - Zevenbergschenhoek
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Ewoudsdam 17 - Zevenbergschenhoek
Schuur

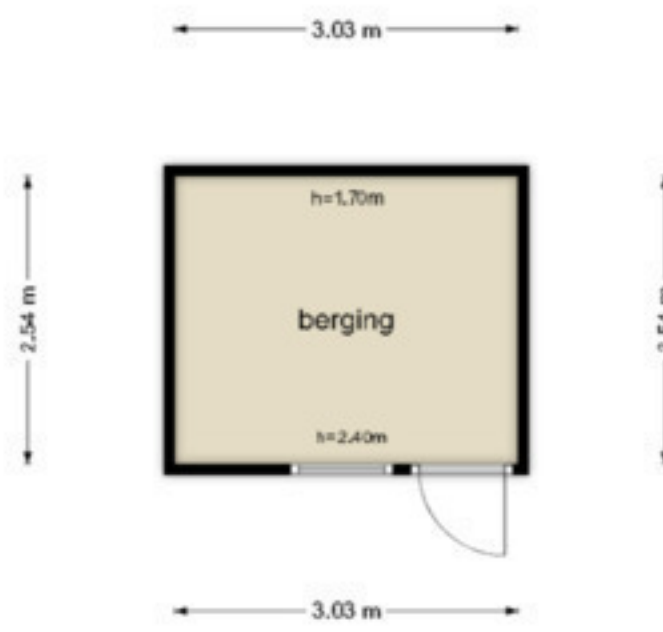


Ewoudsdam 17 - Zevenbergschenhoek
Berging



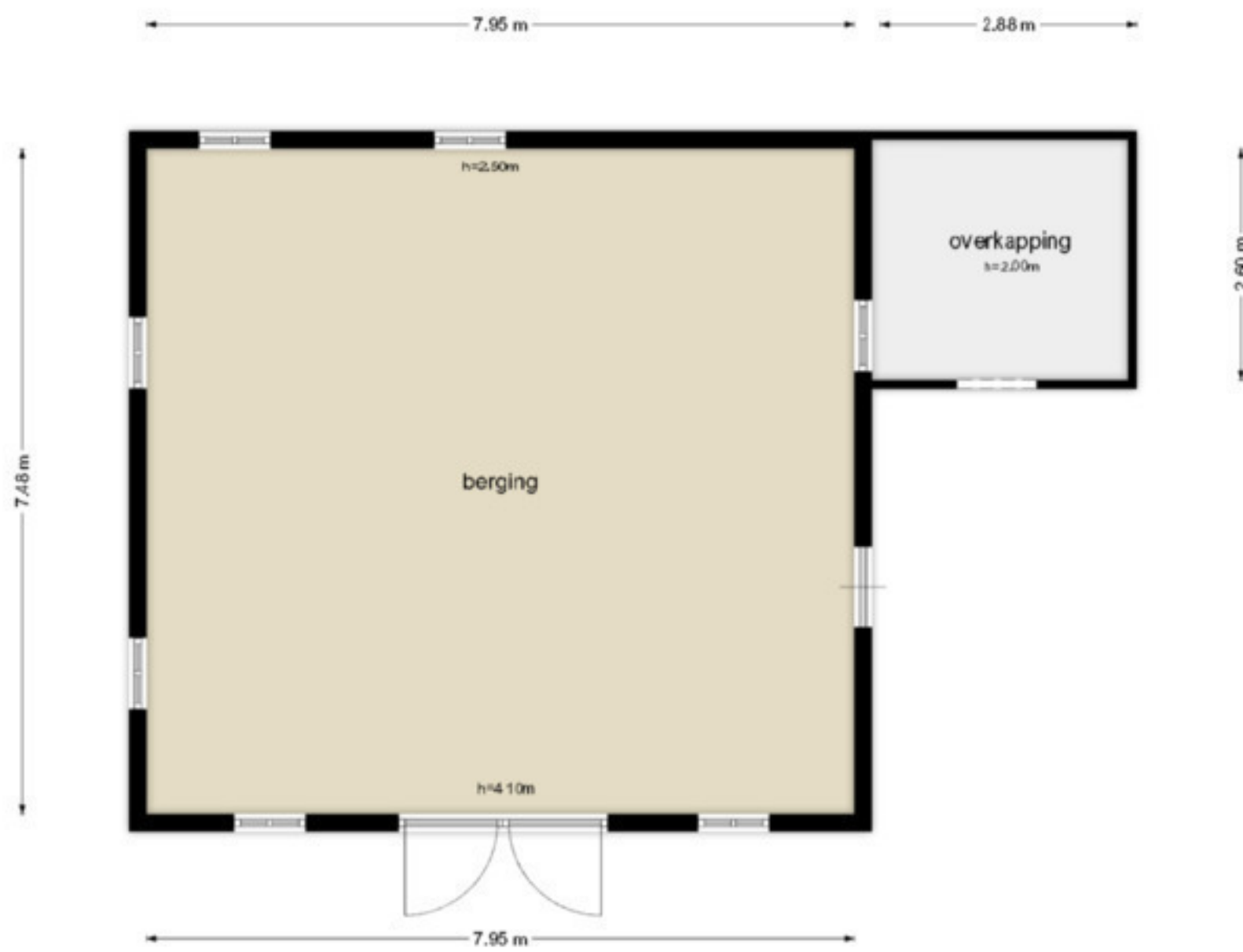
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Ewoudsdam 17 - Zevenbergschenhoek
Berging 2



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Ewoudsdam 17 - Zevenbergschenhoek
Berging 3



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl



OVERWATER

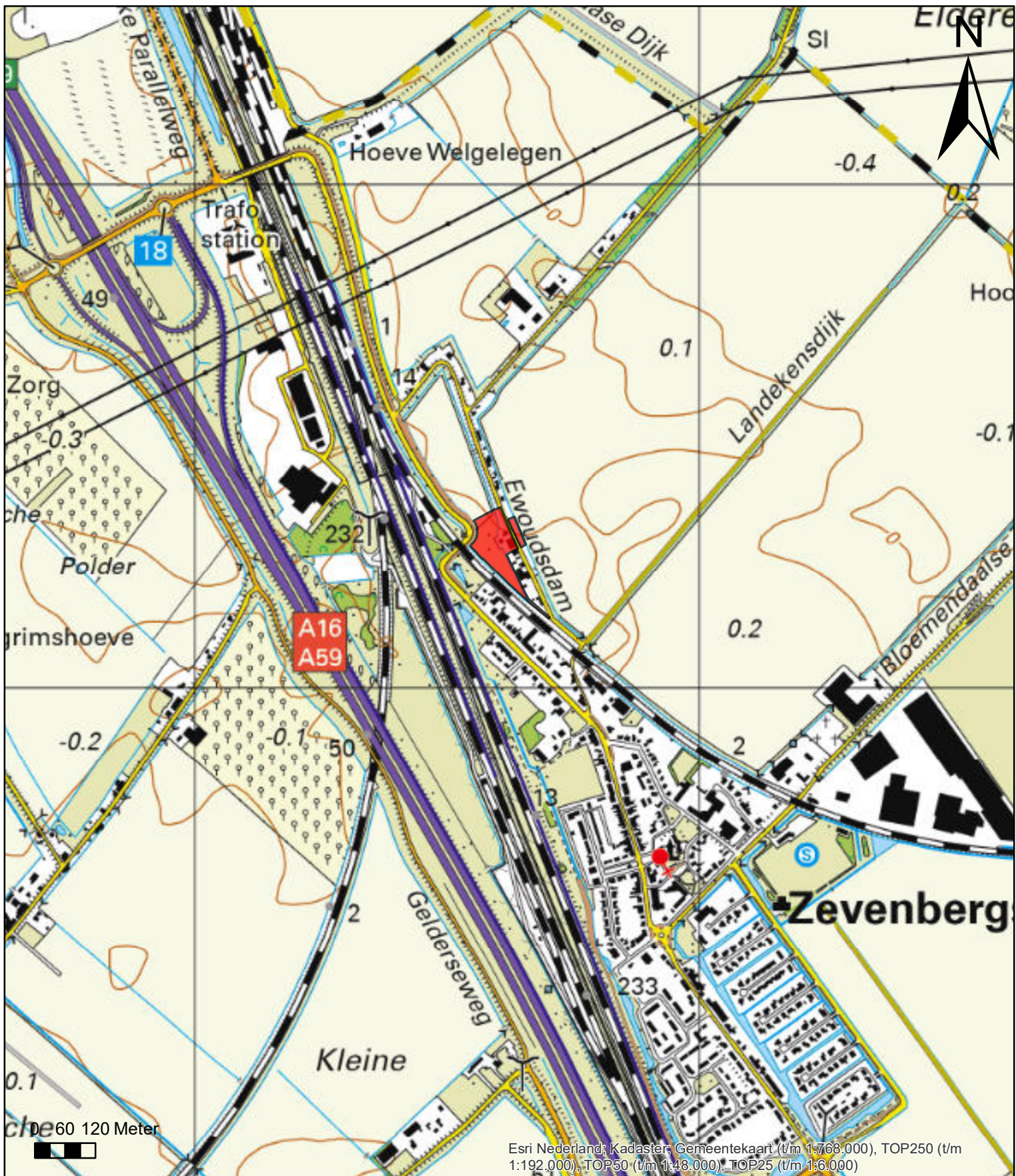
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

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





Esri Nederland; Kadaster; Gemeentekaart (t/m 1:768.000), TOP250 (t/m 1:192.000), TOP50 (t/m 1:48.000), TOP25 (t/m 1:6.000)



Kenmerk: 60393011|G07|sbe


september 2025

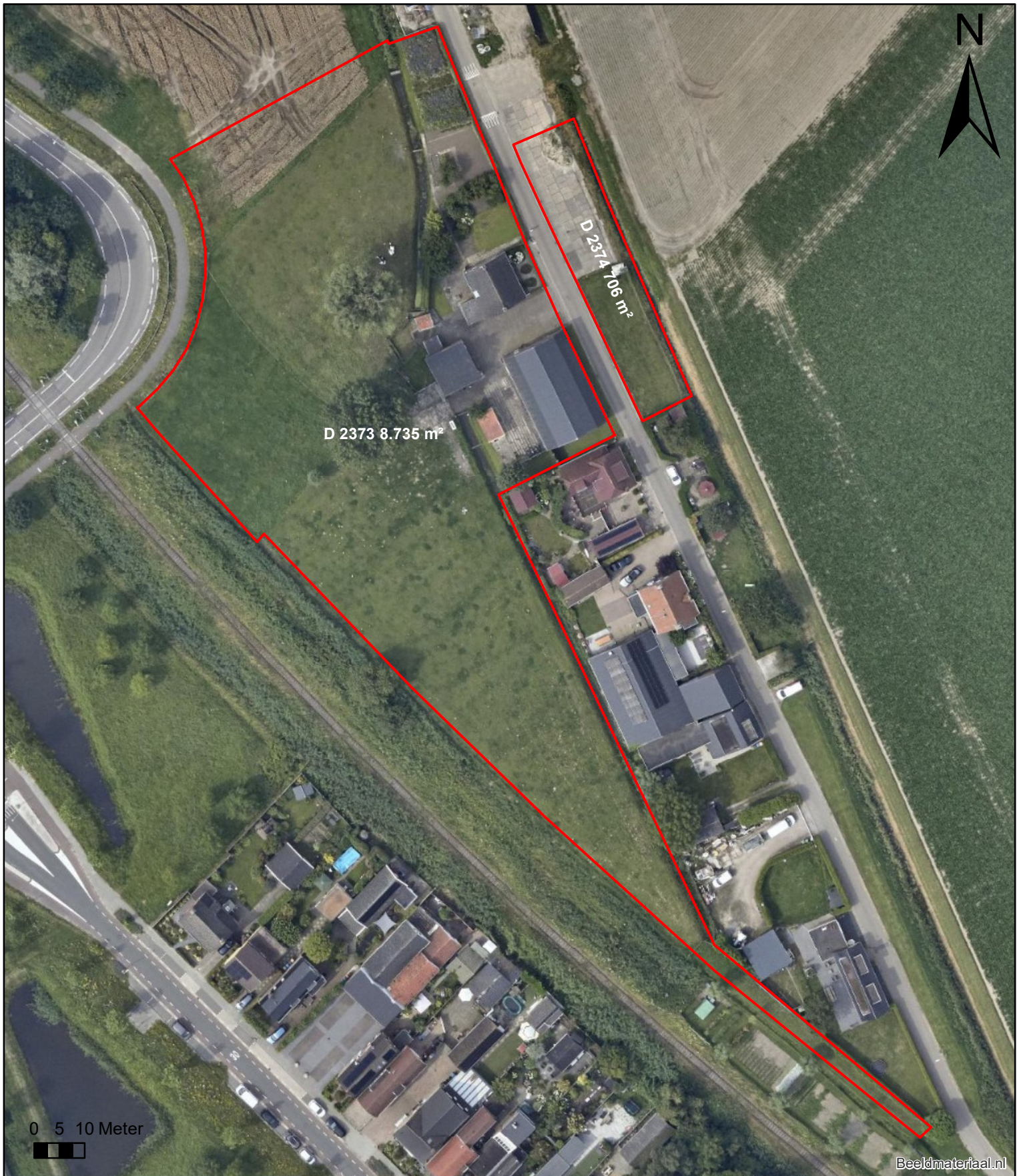
Schaal: 1:10.000

Woonboerderij aan de Ewoudsdam 17 te Zevenbergschen Hoek, totaal groot 9.441 m².

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

 Ewoudsdam 17, Zevenbergschen Hoek




Kenmerk: 60393011|G06|sbe

september 2025

Schaal: 1:1.000

Woonboerderij aan de Ewoudsdam 17 te Zevenbergschen Hoek, totaal groot 9.441 m².

Legenda

 Ewoudsdam 17, Zevenbergschen Hoek

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

• 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf, een agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd of agrarische activiteiten op niet-bedrijfsmatige wijze dat kan bestaan uit één of meerdere hoofdtakken zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder b, e, f en h;
- b. grondgebonden veehouderij zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder a en de bestaande oppervlakte van een bestaande neventak van een intensieve veehouderij zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder c, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' en de daarbij behorende bouwstede;
- c. intensieve veehouderij zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder c en een grondgebonden veehouderij zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- d. glastuinbouw zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder d, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- e. intensieve kwekerij zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder g, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij', waarbij een neventak glastuinbouw is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kas';
- f. paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- g. opslag van agrarische producten ten behoeve van omliggende agrarische bedrijven;
- h. behoud, bescherming en beheer van landschapselementen in de vorm van dijken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschapselement';
- i. een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- j. windturbinepark, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark';
- k. wegen en opstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- l. ter plaatse van de aanduiding 'water' is uitsluitend een watergang toegestaan;
- m. een paardenbak, uitsluitend op de gronden welke zijn gelegen binnen het bouwvlak of de bouwstede;
- n. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. maximaal 400 m² van de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit, tenzij onder 2 anders is bepaald;
 2. uitsluitend de navolgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
 - extensieve dagrecreatie;
 - ambachtelijke bedrijvigheid, in de vorm van be- en verwerking van agrarische producten, zoals een kaasmakerij, uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, mits de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 - agrarisch aanverwante bedrijven welke zijn opgenomen in categorie 1 en 2 van [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#), uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, mits de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 - opslag en stalling van agrarische en niet-agrarische producten, goederen en materialen uitsluitend in de bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 1.000 m², mits de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 - museum en tentoonstellingsruimte, uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen;
 - kleinschalige horeca ten dienste van extensieve dagrecreatie, zoals een theetuin of proeverij van streekproducten tot een maximale oppervlakte van 100 m², zowel binnen als buiten de bedrijfsgebouwen;
 - kinderboerderij;
 - paardenstalling/paardenpension;
 - kano-, roeiboot- of fietsverhuur;
 - sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij en kinderopvang);
 - verkoop van streekeigen agrarische producten uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;

- bermverkoop van zelf geteelde agrarische producten, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- veearts uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
- hoefsmederij uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
- hoveniersbedrijf van maximaal milieucategorie 2 uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
- nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in de navolgende tabel en die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteiten':

Adres

Noordseweg 13,
Langeweg

Toegestane nevenactiviteit

Loonbedrijf en fouragehandel met een oppervlakte van maximaal 1.300 m²

3. nevenactiviteiten niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' en op gronden waar enkel agrarische activiteiten op niet-bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend;
- o. bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 1 per bouwvlak of bouwstede dan wel niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - biologische intensieve veehouderij' is een intensieve veehouderij toegestaan, waarbij sprake is van een biologische productiewijze, gecertificeerd volgens de geldende biologische regelgeving;
 - q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' zijn tevens de volgende functies toegestaan:
 1. wonen;
 2. agrarisch gebruik ten behoeve van de omliggende agrarische bedrijven;
 3. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 400 m² binnen de bestaande gebouwen;
 - r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' mag de bedrijfswoning tevens door een derde worden bewoond;
 - s. het plaatsen en gebruiken van woonunits voor maximaal 9 maanden per jaar ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tijdelijke huisvesting';
 - t. geluidwerende voorzieningen.

met daarbij behorende:

- u. toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied;
- v. parkeervoorzieningen;
- w. groenvoorzieningen;
- x. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- y. erven en tuinen behorende bij bedrijfswoningen tot maximaal 50 m uit de grens van het bouwvlak of de bouwstede.

• **3.2 Bouwregels**

○ **3.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. er is ten hoogste 1 bedrijf per bouwvlak of bouwstede toegestaan;
- b. op de gronden in en rondom de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwstede' is een bouwstede toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 1,5 ha dan wel niet meer dan is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';
 2. de langste zijde van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 150 m dan wel niet meer dan is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum lengte (m)';

3. indien de bouwsteden met elkaar verbonden zijn door middel van de aanduiding 'relatie', dan is het bepaalde onder 2 niet van toepassing;
- c. de voorgevelrooilijn van de bouwstede en het bouwvlak mag niet met bouwwerken worden overschreden, tenzij het betreft:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, balkons, erkers en entreeportalen, mits de overschrijding niet meer dan 1,25 m bedraagt;
 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
 3. terrein- en erfafscheidingen, mits de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedraagt;
 4. voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing;
 5. een bouwstede met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelrooilijn';
 6. bouwwerken voor bermverkoop, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
- d. op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van:
 1. het bouwvlak;
 2. de bouwstede;
 3. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur';

zijn uitsluitend toegestaan:

- terrein- en erfafscheidingen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing;
- lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- lage, permanente teeltondersteunende voorzieningen mits gelegen direct aansluitend buiten bouwvlakken/bouwstedes, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overigezone - groenblauwe mantel' de oppervlakte hiervan maximaal 3 ha mag bedragen;
- hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' of de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht', en
- bestaande hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen.

uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd, agrarische activiteiten op niet-bedrijfsmatige wijze en voormalige agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' zoals is bedoeld in lid 3.1 is niet toegestaan, met uitzondering van bedrijfswoningen en bijbehorende aan- en uitbouwen;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' zijn uitsluitend de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan, met dien verstande dat uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen uitsluitend is toegestaan indien de gebouwen worden gebruikt voor de voor de uitoefening van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf dat kan bestaan uit één of meerdere hoofdtakken zoals is bedoeld in artikel 1 lid 1.9 onder b, e, f en h, niet zijnde een veehouderij;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - mestsilo' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan; de oppervlakte van bebouwing ten behoeve van mestbewerking mag niet meer bedragen dan 120 m²;

de vestiging van, uitbreiding van en omschakeling naar en een toename van de oppervlakte dierenverblijf van geitenhouderijen is niet toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaande ruwvoeropslag' zijn ruwvoeropslagen toegestaan.

o 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van:
 1. het bouwvlak;
 2. de bouwstede;
 3. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur';
- b. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'glastuinbouw', met dien verstande dat de oppervlakte kassen in het bouwvlak op het adres Molendijk 12 te Standdaarbuiten niet mag worden vergroot;

- 2. 'kas';
- c. de gronden welke zijn opgenomen in sublid 3.2.2 onder a.1 tot en met a.3 mogen volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak';
- d. het in gebruik nemen en bouwen van dierenverblijven binnen het bouwvlak of bouwstede ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' is niet toegestaan;
- e. de afstand tussen nieuwe gebouwen op de bouwstede en het hart van de dichtstbij gelegen openbare weg mag niet minder dan 25 m bedragen, met dien verstande dat nieuwe gebouwen niet mogen worden gebouwd in de zone tussen de bedrijfswoning en de dichtstbij gelegen openbare weg;
- f. de afstand van de bedrijfswoning tot de dichtstbij gelegen openbare weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
- g. bijgebouwen, overkappingen en aanbouwen aan de bedrijfswoning dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- h. voor de maatvoering van de bedrijfsgebouwen geldt dat:
 - 1. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 8 m en 10 m, tenzij een andere toegestane hoogte op de verbeelding is aangegeven;
 - 2. de bebouwde oppervlakte van intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 - 3. de bebouwde oppervlakte van intensieve kwekerijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak';
 - i. voor de maatvoering van kassen ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'kas' geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 8 m en 10 m;
- j. voor de maatvoering van hoge en lage permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak of de bouwstede geldt dat:
 - 1. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m² per bouwvlak of bouwstede;
 - 2. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 8 m en 10 m;
 - k. voor de maatvoering van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, geldt dat:
 - 1. de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m³;
 - 2. de goot- en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 m en 11 m;
 - 3. de goothoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,35 m;
 - 4. de bouwhoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen dan 1,5 maal de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfswoning;
 - l. voor de maatvoering van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, bij dijkbebouwing geldt dat:
 - 1. de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m³;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8,5 m;
 - 3. de goothoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen de de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,35 m;
 - 4. de bouwhoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen dan 1,5 maal de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfswoning;
 - m. voor de maatvoering van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning geldt dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning;
 - 2. de goot- en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 - n. de bouwhoogte van ondersteunende voorzieningen ten behoeve van bio-energie installaties mag niet meer bedragen dan 10 m;

- o. de bouwhoogte van ondersteunende voorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zoals waterbassins, warmte buffertanks en CO₂ tanks mag niet meer bedragen dan 10 m.
- o **3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
 - b. de bouwhoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - c. de bouwhoogte van voedersilos mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - d. de bouwhoogte van windschermen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - e. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - f. de bouwhoogte van een windmachine ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - windmachine' mag niet meer bedragen dan 10 m.
 - g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaande verhardingen' gelden de volgende regels:
 - 1. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
 - 2. uitsluitend de bestaande verhardingen zijn toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande maatvoering en bestaande situering zijn toegestaan.

- o **3.2.4 Windturbinepark**

Voor het bouwen van windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' gelden de volgende regels:

- a. het aantal windturbines mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal windturbines';
 - b. de rotorhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte'.

- **3.3 Afwijken van de bouwregels**

- o **3.3.1 Vergroten lengte bouwstede**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.1 ten behoeve van het verlengen van de langste zijde van de bouwstede, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
 - b. de verlenging geen onevenredige hinder veroorzaakt voor omliggende functies;
 - c. de verlenging past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.

- o **3.3.2 Bouwen voor de voorgevelrooilijn**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.1 en sublid 3.2.2 ten behoeve van het overschrijden van de voorgevelrooilijn van de bouwstede of het bouwvlak door bedrijfsgebouwen, het verkleinen van de afstand van bedrijfsgebouwen tot de openbare weg en het bouwen van bedrijfsgebouwen in de zone tussen de bedrijfswoning en de dichtsbij gelegen openbare weg, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
 - b. de overschrijding geen onevenredige hinder veroorzaakt voor omliggende functies;
 - c. de overschrijding past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - d. aangetoond is dat het bouwen van bedrijfsgebouwen achter de voorgevelrooilijn niet mogelijk is.

- o **3.3.3 Vergroten bouwstede**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.1 ten behoeve van het vergroten van de bouwstede op de gronden rondom de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwstede', met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is. Hiervan is in ieder geval sprake indien de vergroting van de bouwstede op grond van de milieuwetgeving noodzakelijk is;
 - b. de omgevingsvergunning niet mag worden verleend ter plaatse van de aanduidingen 'grondgebonden veehouderij' of 'intensieve veehouderij';
 - c. de vergroting past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - d. de oppervlakte van de bouwstede mag niet meer bedragen dan 2,5 ha;
 - e. de diepte van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 200 m;
 - f. de langste zijde van de bouwstede niet meer mag bedragen dan 200 m;
 - g. een verzoek om toepassing van deze afwijking bij een omgevingsvergunning ter toetsing wordt voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde in sub a is voldaan;
 - h. vergroting van de bouwsteden op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' is toegestaan indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

○ **3.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opslag van ruwvoer**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.1 ten behoeve van het direct aansluitend aan het bouwvlak of de bouwstede bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de opslag van ruwvoer voor het op het desbetreffende bouwvlak of bouwstede gevestigde bedrijf, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
 - b. binnen het bouwvlak of bouwstede geen ruimte aanwezig is voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opslag van ruwvoer;
 - c. de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opslag van ruwvoer niet meer bedraagt dan 0,5 ha;
 - d. de bouwwerken worden ingepast in het landschap conform de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.

○ **3.3.5 Uitbreiding bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.1 ten behoeve van het uitbreiden van de bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is. Hiervan is in ieder geval sprake indien de uitbreiding van de bebouwing op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van dierwelzijn noodzakelijk is;
 - b. de vergroting past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - c. de bebouwing is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de bouwstede;
 - d. bij de vergroting van dierenverblijven dient te worden voldaan aan de voorwaarden opgenomen in lid 3.3.6.

○ **3.3.6 Ontwikkelingsmogelijkheden van een veehouderij binnen een bouwvlak of bouwstede**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.2 en lid 3.4 sublid 3.4.1 ten behoeve van het in gebruik nemen en/of bouwen van dierenverblijven binnen het bouwvlak of bouwstede ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er worden maatregelen getroffen en in stand gehouden, die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, welke zijn opgenomen in de nadere regels ter uitvoering van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij;
- b. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderijen':
 1. is uitbreiding van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet toegestaan; en
 2. wordt medewerking slechts verleend indien - met behulp van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels zoals op basis van de Verordening Ruimte zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag - is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
 - c. de uitbreiding is inpasbaar in de omgeving waarbij getoetst wordt aan de volgende criteria:
 1. de omvang van de uitbreiding past in de omgeving gelet op de bestaande functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 2. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer naar aanleiding van de uitbreiding is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor;
 3. de uitbreiding past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.
 - d. er is, voorafgaand aan het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
 - e. er is aangetoond dat de cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er – indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - f. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
- o **3.3.7 Vergroten bouwstede grondgebonden veehouderij ter plaatse van aanduiding 'grondgebonden veehouderij'**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.1 ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak of bouwstede van een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' als één van de navolgende situaties aan de orde is:

- a. de veehouderij beschikt blijvend over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare grond of minder;
- b. er is sprake van een sanering van een overbelaste situatie waarbij:
 1. er elders feitelijk en juridisch een bouwperceel voor een veehouderij wordt opgeheven;
 2. de eenmalige uitbreiding van het bouwperceel ten hoogste de oppervlakte van het opgeheven bouwperceel bedraagt;
 3. het bouwperceel na uitbreiding ten hoogste 2,5 ha bedraagt;

dit noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een zorgvuldige veehouderij vanwege een vernieuwend bedrijfsconcept, mits:

1. de noodzaak daartoe blijkt uit een advies van een door Gedeputeerde Staten benoemde deskundige;
2. de omgevingsvergunning borgt dat het vernieuwende bedrijfsconcept deel uitmaakt van de zorgvuldige veehouderij;

bij een voorloper bedrijf op het gebied van de zorgvuldige veehouderij is eenmalig een uitbreiding van het bestaande bouwperceel mogelijk met 0,5 hectare, mits;

1. de veehouderij door het treffen van maatregelen op grond van de nadere regels ter uitvoering van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij een score haalt van ten minste 8,5;
2. de maatregelen van dien aard zijn dat deze permanent bijdragen aan het karakter van een zorgvuldige veehouderij en in het bestemmingsplan zijn vastgelegd;
3. het bouwperceel na uitbreiding ten hoogste 2 ha bedraagt;

en mits aan de voorwaarden als bedoeld in lid 3.3 sublid 3.3.6 sub a tot en met f is voldaan.

○ **3.3.8 Afstand bedrijfswoning tot de openbare weg**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.2 sub e ten behoeve van het verkleinen van de bestaande afstand van bedrijfswoning tot de dichtsbij gelegen openbare weg, met dien verstande dat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat op de nieuwe locatie van de bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder en luchtkwaliteit.

○ **3.3.9 Schuilgelegenheden**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden voor vee op gronden buiten het bouwvlak of de bouwstede, met dien verstande dat:

- a. schuilgelegenheden uitsluitend zijn toegestaan binnen bebouwingsconcentraties welke zijn aangegeven in de Visie bebouwingsconcentraties;
 - b. de omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend, indien het uiterlijk en de locatie van de schuilgelegenheid past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - c. de oppervlakte van de bij de schuilgelegenheid behorende en daaraan grenzende agrarische gronden ten minste 3 ha. bedraagt;
 - d. de oppervlakte van schuilgelegenheden voor vee op gronden buiten het bouwvlak of de bouwstede mag ten hoogste 12 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 2,5 m.

○ **3.3.10 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.2 ten behoeve van het realiseren van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak of bouwstede voor het op het desbetreffende bouwvlak of bouwstede gevestigde bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' of de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermdstadsgezicht', met dien verstande dat:

- a. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van grondgebonden teelten;
 - b. teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen niet zijn toegestaan;
 - c. de teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering;
 - d. de realisatie van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.

○ **3.3.11 Verhogen bouwhoogte bedrijfsgebouwen**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.2 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 12 m, mits:

- a. de verhoging noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf;
 - b. de verhoging geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de omliggende functies.

○ **3.3.12 Bedrijfsgebouwen grondgebonden veehouderij en volleggrondsteelt**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.1 onder d ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen voor grondgebonden veehouderij en vollegrondsteelt buiten het bouwvlak van een intensieve veehouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het bouwperceel (bouwvlak inclusief de bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak) mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 - b. er dient verzekerd te zijn dat de oppervlakte bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderij niet wordt vergroot;
 - c. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - d. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
 - e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - f. in geval van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een grondgebonden veehouderij dient te worden voldaan aan:
 - 1. de regels omtrent ammoniakemissie, zoals opgenomen in artikel 3.4.1 onder a. en b.
 - 2. de regels omtrent een zorgvuldige veehouderij, zoals opgenomen in artikel 3.3.6 onder a. t/m f.
- **3.3.13 Verhogen bouwhoogte sleufsilos**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.3 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van sleufsilos tot maximaal 4 m, mits de verhoging past binnen de de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.

- **3.4 Specifieke gebruiksregels**
 - **3.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen indien dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie ten opzichte van de feitelijke en planologisch legale situatie zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 - 1. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7 lid 5 van de Wet natuurbescherming is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming welke zijn opgenomen in [Bijlage 3 Overzicht vergunningen Wetnatuurbescherming](#), dan wel;
 - 2. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: de bestaande planologisch legale activiteit en de daarbij behorende ammoniakemissie die ten hoogste feitelijk door die bestaande planologische legale activiteit wordt veroorzaakt;
- b. een toename van de ammoniakemissie voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen ten opzichte van de feitelijke en planologisch legale situatie is toegestaan indien het project of de handeling, waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied, die afzonderlijk en - ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer - in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor het programma als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit natuurbescherming geldt, een waarde overschrijdt die is vastgesteld in artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming;
- c. het in gebruik nemen dierenverblijven binnen het bouwvlak of bouwstede ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of een

grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' is niet toegestaan;

- d. buitenopslag buiten het bouwvlak of bouwstede, waaronder in elk geval wordt begrepen de opslag van mest;
- e. het houden van dieren op andere bouwlagen dan de begane grond, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen van gebouwen gebruikt mogen worden;
- f. het gebruiken en realiseren van permanente verharding ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van toegangswegen, buiten het bouwvlak of de bouwstede;
- g. mestbewerking binnen het bouwvlak of bouwstede van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' van niet ter plaatse geproduceerde mest.

- **3.4.2 Zorgvuldige landschappelijke inpassing**

- a. Bij uitbreiding van bebouwing op de gronden welke zijn gelegen ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
 - b. Op de percelen welke zijn opgenomen in de navolgende tabel dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd, beheerd en in stand gehouden conform de landschappelijke inpassingsplannen waar per perceel naar wordt verwezen in de navolgende tabel:

Adres

Achterdijk 121, Zevenbergschen Hoek
Bloemendaalse Zeedijk 39a-41,
Zevenbergschen Hoek
Hazeldonkse Zandweg 89-91, Zevenbergen

Klaverpolderseweg 2, Moerdijk
Koekoekendijk 10, Moerdijk
Noordlangeweg 17, Willemstad
Zevenbergseweg 30, Klundert
Zwingelspaansedijk 16, Fijnaart

Zwingelspaansedijk 22a, Fijnaart

Van toepassing zijnde landschappelijk inpassingsplan

[Landschappelijk inpassingsplan Achterdijk 121](#)
[Landschappelijk inpassingsplan Bloemendaalseweg Zeedijk41](#)

[Landschappelijk inpassingsplan Hazeldonkse Zandweg 89](#)

[Landschappelijk inpassingsplan Klaverpolderseweg 2](#)
[Landschappelijk inpassingsplan Koekoekendijk 10](#)
[Landschappelijk inpassingsplan Noordlangeweg 17](#)
[Landschappelijk inpassingsplan Zevenbergseweg 30](#)
[Landschappelijk inpassingsplan Zwingelspaansedijk 16](#)

[Landschappelijk inpassingsplan Zwingelspaansedijk 22a](#)

- **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- **3.5.1 Bedrijfswoning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
 - b. de bedrijfswoning enkel toelaatbaar is voor een volwaardig agrarisch bedrijf als is bedoeld in lid 3.1 onder a, b, c, d en e;
 - c. de aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van deze afwijking dient ter toetsing te worden voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a en b is voldaan;
 - d. voldaan wordt aan de bouwregels ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning zoals zijn opgenomen in lid 3.2 sublid 3.2.2;
 - e. de bouw van de bedrijfswoning past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - f. de bedrijfswoning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor (de ontwikkeling van) de omliggende functies;
 - g. ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit.

○ 3.5.2 Nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. maximaal 400 m² van de de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit, tenzij onder b anders is bepaald;
- b. uitsluitend de navolgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
 1. kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 - het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 25;
 - kleinschalig kamperen plaatsvindt op of aansluitend aan de gronden ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede;
 - kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. ambachtelijke bedrijvigheid, in de vorm van be- en verwerking van agrarische producten, zoals een kaasmakerij uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 3. agrarisch aanverwante bedrijven welke zijn opgenomen in categorie 1 en 2 van [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 4. agrarisch aanverwante bedrijven welke zijn opgenomen in categorie 3.1 van [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, mits:
 - de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 - de nevenactiviteit milieutechnisch inpasbaar is in haar omgeving;
 5. opslag en stalling van agrarische en niet-agrarische producten, goederen en materialen uitsluitend in de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak of de bouwstede ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 6. kleinschalige horeca ten dienste van extensieve dagrecreatie, zoals een theetuin of proeverij van streekproducten tot een maximale oppervlakte van 400 m², zowel binnen als buiten de bedrijfsgebouwen;
 7. extensieve verblijfsrecreatie uitsluitend in gebouwen zoals kampeerboerderijen, pensions en andere overnachtingsmogelijkheden;
 8. verkoop van streek eigen agrarische producten uitsluitend binnen bedrijfsgebouwen, tot een maximale oppervlakte van 100 m²;
 9. zorgfuncties, zoals een zorgboerderij in de vorm van dagbesteding voor ouderen, een agrarisch kinderdagverblijf en vergelijkbare activiteiten, mits de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw';
 10. veehandelsbedrijven en paardenhandel uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
 11. africhtingsbedrijven voor paarden uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
 12. fouragehandel uitsluitend binnen de bestaande gebouwen;
 13. dierenpension, hondenfokkerij;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag de oppervlakte van de nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in lid 3.1 worden uitgebreid tot 1.000 m², met uitzondering van de volgende nevenactiviteiten:
 1. kleinschalige horeca ten dienste van extensieve dagrecreatie;
 2. verkoop van zelf geteelde of geproduceerde agrarische producten;
 3. bermverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten;
 - d. de nevenactiviteit past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
- e. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies;
- f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- g. de verkeersaantrekkende werking en de ontsluitingsmogelijkheden passend zijn bij het gebied waar de nevenactiviteit wordt gevestigd, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe zonerings dynamiek-luwte-rust uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied.

○ 3.5.3 Paardenbak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede ten behoeve van een paardenbak voor de agrarische bedrijfswoning of een woning welke is voorzien van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de oppervlakte van de paardenbak niet meer dan 1.200 m² bedraagt;
 - b. de paardenbak direct aansluitend aan het bouwvlak, de bouwstede of de bestemming 'Wonen' wordt gerealiseerd;
 - c. de paardenbak past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - d. er geen lichtmasten of andere lichtbronnen worden toegepast.

- **3.5.4 Huisvesting seizoenarbeiders**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het plaatsen van woonunits voor het huisvesten van seizoenarbeiders welke werkzaam zijn op het eigen bedrijf of een direct naastgelegen bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de woonunits uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede mogen worden geplaatst dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak of de bouwstede tot een oppervlakte van maximaal 0,5 ha indien het bouwvlak of bouwstede al is volgebouwd;
 - b. het is niet toegestaan de units te gebruiken of te laten gebruiken voor permanente bewoning;
 - c. de huisvesting mag geen zelfstandig karakter hebben;
 - d. de ondernemer dient een register bij te houden van de wisselende groepen arbeiders die de units gebruiken;
 - e. het gezamenlijke aantal bewoners op een perceel niet meer mag bedragen dan 50;
 - f. de woonunits passen binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

- **3.5.5 Opslag agrarische producten**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.1 ten behoeve van buitenopslag van agrarische producten op verharde gronden buiten het bouwvlak of bouwstede die in eigendom zijn van de agrariër, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersaantrekkende werking en de ontsluitingsmogelijkheden zijn passend bij het gebied waar de buitenopslag wordt gevestigd, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe zoneringsdynamiek-luwte-rust uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied;
 - b. de buitenopslag mag niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies;
 - c. de oppervlakte bedraagt maximaal 200 m².

- **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

- **3.6.1 Tuin**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Tuin', met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de bestemming van de gronden die grenzen aan de bestemming 'Wonen' mogen worden gewijzigd in de bestemming 'Tuin';
 - b. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betrokken gronden in eigendom aan de aanvrager zijn overgedragen;
 - c. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies.

- **3.6.2 Wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede te wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien is komen vast te staan dat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' niet meer dan 1.500 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 400 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;
 2. indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 1.500 m², maar niet meer bedraagt dan 5.000 m², en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 500 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, dan dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig een landschappelijk inpassingsplan;
 3. indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 5.000 m² en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 600 m², dan dient er sprake te zijn van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe bijdrage aan de kwaliteit van het landschap uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied;
 - b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag ten behoeve van statische opslag en stalling maximaal 1.000 m² van de bestaande gebouwen worden gebruikt, mits:
 1. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 2. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' niet meer bedraagt dan 5.000 m²;
 3. er geen sprake is van buitenopslag of buitenstalling, en
 4. wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - c. indien er sprake is van uitsluitend één bij de voormalige bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, dit bedrijfsgebouw één architectonisch geheel vormt met de woning en in goede bouwkundige staat verkeert, dan behoeft geen sloop plaats te vinden;
 - d. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
 - e. er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woning, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit;
 - f. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
 - g. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn;
 - h. gronden die niet worden voorzien van de bestemming 'Wonen', houden de agrarische bestemming.

o **3.6.3 Bedrijf - Agrarisch aanverwant**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het bouwvlak of de bouwstede, voor zover deze niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel', te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarischaanverwant', indien is komen vast te staan dat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersaantrekkende werking en de ontsluitingsmogelijkheden passend zijn bij het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe zoneringsdynamiek-luwte-rust uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied;
- b. ten behoeve van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven mag maximaal 2.500 m² van de bestaande gebouwen worden gebruikt, mits:
 1. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 2. geen sprake is van buitenopslag of buitenstalling, en
 3. wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - c. indien er sprake is van uitsluitend één bij de voormalige bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, dit bedrijfsgebouw één architectonisch geheel vormt met de woning en in goede bouwkundige staat verkeert, dan behoeft geen sloop plaats te vinden;
 - d. de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;

- e. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
 - f. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn.
- **3.6.4 Plattelandswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het toestaan van wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf zoals is bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. het aantal (bedrijfs)woningen op het desbetreffende perceel niet toeneemt;
 - b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - c. ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit.
- **3.6.5 Vormverandering bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, van een intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
 - b. vormverandering mag er niet toe leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
 - c. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - d. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
 - e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - f. er dient te worden voldaan aan de regels omtrent de ammoniakemissie, zoals opgenomen in artikel 3.4.1 onder a. en b.
 - g. er dient te worden voldaan aan de regels omtrent een zorgvuldige veehouderij, zoals opgenomen in artikel 3.3.6 onder a. t/m f.
- **3.6.6 Vergroting bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het de bestemming te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van een intensieve veehouderij tot maximaal 1,5 ha, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk uit oogpunt van de regelgeving op het gebied van dierwelzijn;
 - b. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - c. er mag geen sprake zijn van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
 - d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
 - e. er dient te worden voldaan aan de regels omtrent de ammoniakemissie, zoals opgenomen in artikel 3.4.1 onder a. en b.
 - f. er dient te worden voldaan aan de regels omtrent een zorgvuldige veehouderij, zoals opgenomen in artikel 3.3.6 onder a. t/m f.

nvouwenArtikel 17 Verkeer

- **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, bruggen en viaducten;
- b. bijbehorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, andere verhardingen, bermen, picknickplaatsen, parkeer- en groenvoorzieningen en water;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. antenne-installaties voor mobiele communicatie boven en langs rijkswegen;
- f. hobbymatig agrarisch gebruik;
- g. behoud, bescherming en beheer van landschapselementen in de vorm van dijken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - dijk';
- h. windturbinepark, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark';
- i. uitsluitend een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeren'.

- **17.2 Bouwregels**

- **17.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. voor het bouwen van particuliere stalletjes ten behoeve van agrarische activiteiten bij wijze van hobby gelden de volgende regels:
 1. de afstand tot de bestemming 'Wonen' mag niet meer dan bedragen dan 25 m;
 2. per woning is maximaal 1 stalletje toegestaan;
 3. de oppervlakte van een stalletje mag niet meer bedragen dan 12 m²;
 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 2 m en 2,5 m;
- c. voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

- **17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties mag niet meer bedragen dan 40 m;
- c. de bouwhoogte van niet-vrijstaande antenne-installaties mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten en bewegwijzering mag niet meer bedragen dan 12 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

- **17.2.3 Windturbinepark**

Voor het bouwen van windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' gelden de volgende regels:

- a. het aantal windturbines mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal';
- b. de rotorhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte'.

- **17.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2 ten behoeve van het realiseren van bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van elektrisch laden van voertuigen met dien verstande dat:

- a. het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 10 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².

- **17.4 Wijzigingsbevoegdheid naar Tuin**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Tuin', met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de bestemming van de gronden die grenzen aan de bestemming 'Wonen' mogen worden gewijzigd in de bestemming 'Tuin';
- b. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen;
- c. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 7

- **33.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings)waarden.

- **33.2 Bouwregels**

- **33.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, moet door de aanvrager een archeologisch onderzoeksrapport worden overgelegd waarin is aangetoond dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
- b. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of vernield, of;
- c. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

- **33.2.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 33.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing, verandering of vergroting van bestaande bebouwing, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 200 cm over een oppervlakte groter dan 250 m²;
- b. het bouwen van nieuwe bouwwerken, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 200 cm over een oppervlakte groter dan 250 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder verstoring, beschadiging of vernieling van archeologische waarden kan worden geplaatst;
- d. gronden waarvan de aanvrager heeft aangetoond dat deze reeds zijn geroerd.

- **33.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen**

Indien uit het in lid 33.2.1 genoemde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend veldonderzoek;
- c. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- d. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een vergunninghoudende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 (incl. de RCE) en uit te laten voeren conform artikel 25 van de Erfgoedverordening gemeente Moerdijk 2014 dan wel haar rechtsopvolger.

- **33.2.4 Archeologisch rapport**

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

- **33.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- **33.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen, en waterpartijen en het verwijderen van bestaande funderingen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur (woelen, diepploegen) en het aanbrengen van heipalen met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 200 cm; het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 200 cm;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen 250 m² en dieper dan 200 cm;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 200 cm;
- e. het verlagen van het waterpeil over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 200 cm.

- **33.3.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 33.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- e. b op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- f. plaatsvinden op gronden waarvan de aanvrager heeft aangetoond dat deze reeds zijn geroerd.

- **33.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden die bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen, indien het op grond van nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in verdere bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart als 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden die bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;

2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

