

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP



Overal thuis



Vraagprijs € 895.000 k.k.

SOMEREN

Smulderslaan 45

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl





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

WONING MET BIJGEBOUWEN

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwworm/ type:

Vrijstaande woning met bijgebouwen

Bouwjaar:

1935

Kamers:

7

Woonoppervlakte:

209 m²

Perceeloppervlakte:

ca. 9.000 m²

Inhoud:

2.414 m³

Bijgebouwen:

233 m²

Tuin gelegen op:

Rondom de woning

Ligging:

**Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten
bebouwde kom, landelijk gelegen**

Isolatie:

Dubbele beglazing



Deze vrijstaande woning met inpandige berging, een garage en twee loodsen is gelegen op een prachtige landelijke locatie met aan de zijkanten en achterzijde vrij uitzicht over weilanden en landerijen. De woning is gelegen op een perceel van ca. 9.000 m². Tevens zijn de natuurgebieden Het Keelven, de Pan en de Strabrechtse Heide op korte afstand van de woning gelegen.

Via een ruime oprit met erf komt u bij de voordeur van de woning. Via de ruime entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich de meterkast, een garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de woonkamer.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en verkrijgt voldoende natuurlijke lichtinval door middel van de vele raampartijen. Door alle ramen heeft u een prachtig uitzicht over de weilanden en landerijen rondom de woning. Tevens is de woonkamer gemakkelijk in te delen in een zit- en eetgedeelte.

Vanuit de woonkamer is de praktische woonkeuken te bereiken. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, onder andere een 4-pits gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een magnetron, een oven, een koelkast en niet te vergeten de vaatwasser. Ook hier ruimte genoeg om een eettafel te plaatsen. In de keuken heeft u toegang tot een praktische trapkast welke ideaal geschikt is voor de opslag van uw proviand.

Via de keuken is een extra gang te bereiken en van hieruit heeft u toegang tot de toiletruimte, de badkamer en twee bergingen achter de woning. De badkamer is ingericht met een ligbad, een douche en een wastafel. De twee bergingen zijn bij uitstek geschikt als hobbyruimte of opslagruimte. In één berging heeft u toegang tot een kast met hierin de opstelling van de cv-combiketel. Tevens is in deze berging een praktisch aanrechtblok geplaatst met een wasbak en een gaskachel zorgt hier voor de benodigde warmte.

Aan de achterzijde en vanuit de woonkeuken is de praktische bijkeuken te bereiken. Dit is tevens de achterentree van de woning. In deze bijkeuken treft u de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur aan. Als laatste benoemen we op de begane grond nog een slaapkamer. Deze ruimte zou tevens gebruikt kunnen worden als kantoorruimte.



Op de eerste verdieping zijn via de overloop maar liefst vijf slaapkamers te bereiken. Alle slaapkamers verkrijgen natuurlijke lichtinval door middel van een raam of een dakraam. Twee slaapkamers zijn voorzien van een handige walk-in closet. Op deze verdieping is tevens een separate toiletruimte aanwezig.

Via een vlizoluik is de tweede verdieping te bereiken en hier heeft u de beschikking over een bergzolder.

De tuin is ingericht met diverse terrassen, waarvan één onder een overkapping aan de garage, een gazon, bestrating en diverse vaste beplantingen. Aan de woning treft u een aangebouwde loods aan. Deze loods voorzien van stalen spanten en opgetrokken uit steen en damwandprofiel platen. Het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt. In deze loods is een betonvloer aanwezig. Goothoogte: 4,0 m, oppervlakte: $21,81 \times 13,80 = 301 \text{ m}^2$. Achter op het perceel bevindt zich een ruime loods (oppervlakte $19,83 \times 9,89 = 196 \text{ m}^2$) welke is te betreden via drie overheaddeuren, een schuifdeur en diverse loopdeuren.





Entree/hal





Lichte woonkamer







Woonkeuken



**Gang met
toegang tot de
separate
toiletruimte,
badkamer en
in pandige
bergingen**





Badkamer





Bijkeuken





Slaapkamer





Inpandige berging





Inpandige berging





Eerste verdieping





Slaapkamers



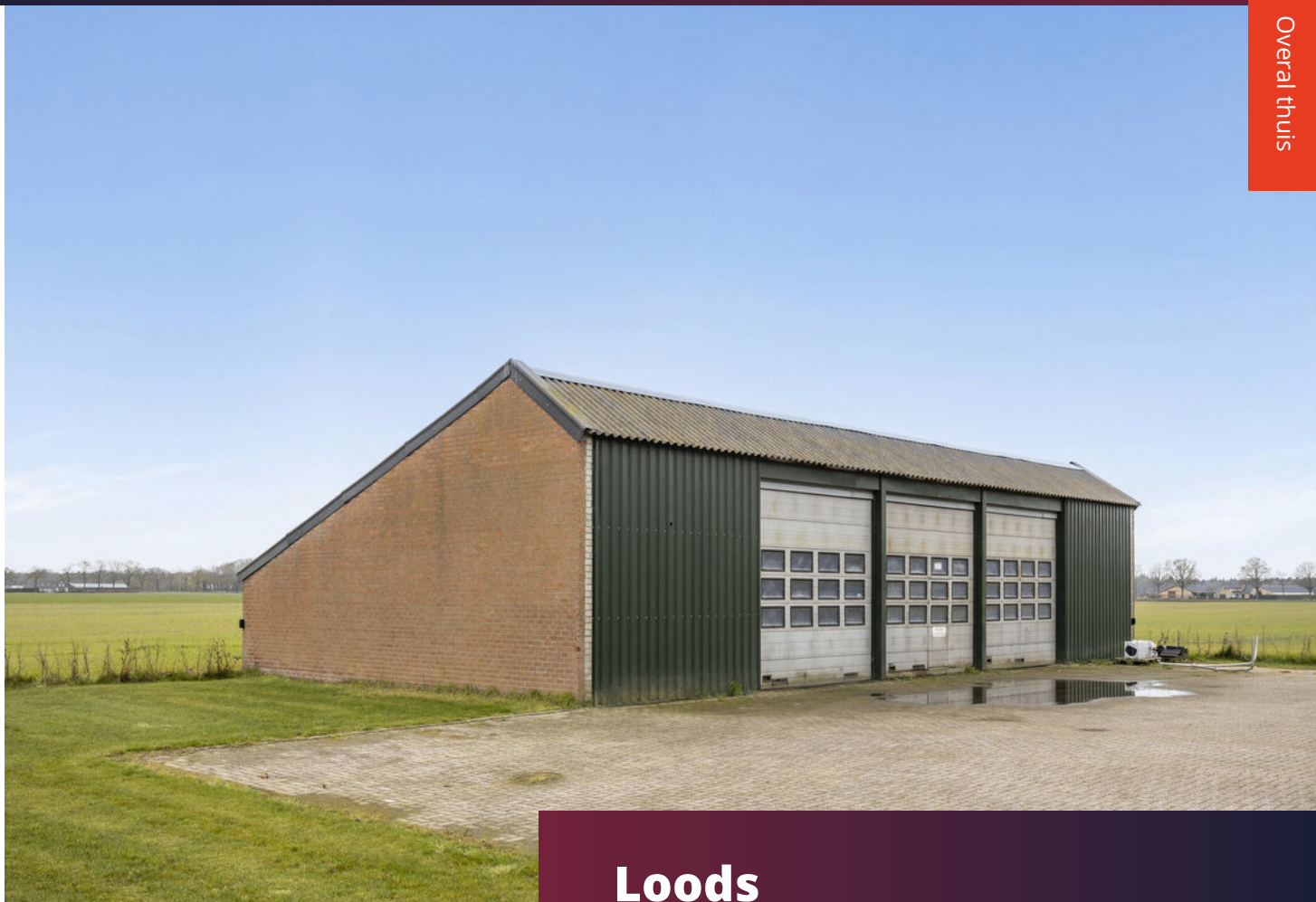




Garage en tuin







Loods







Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2020 en betreft het merk Remeha.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer en de eerste verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing.

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



Alle afmetingen kunnen naar vóór veranderen!
© 2008 wsw 2008-01

Begane grond

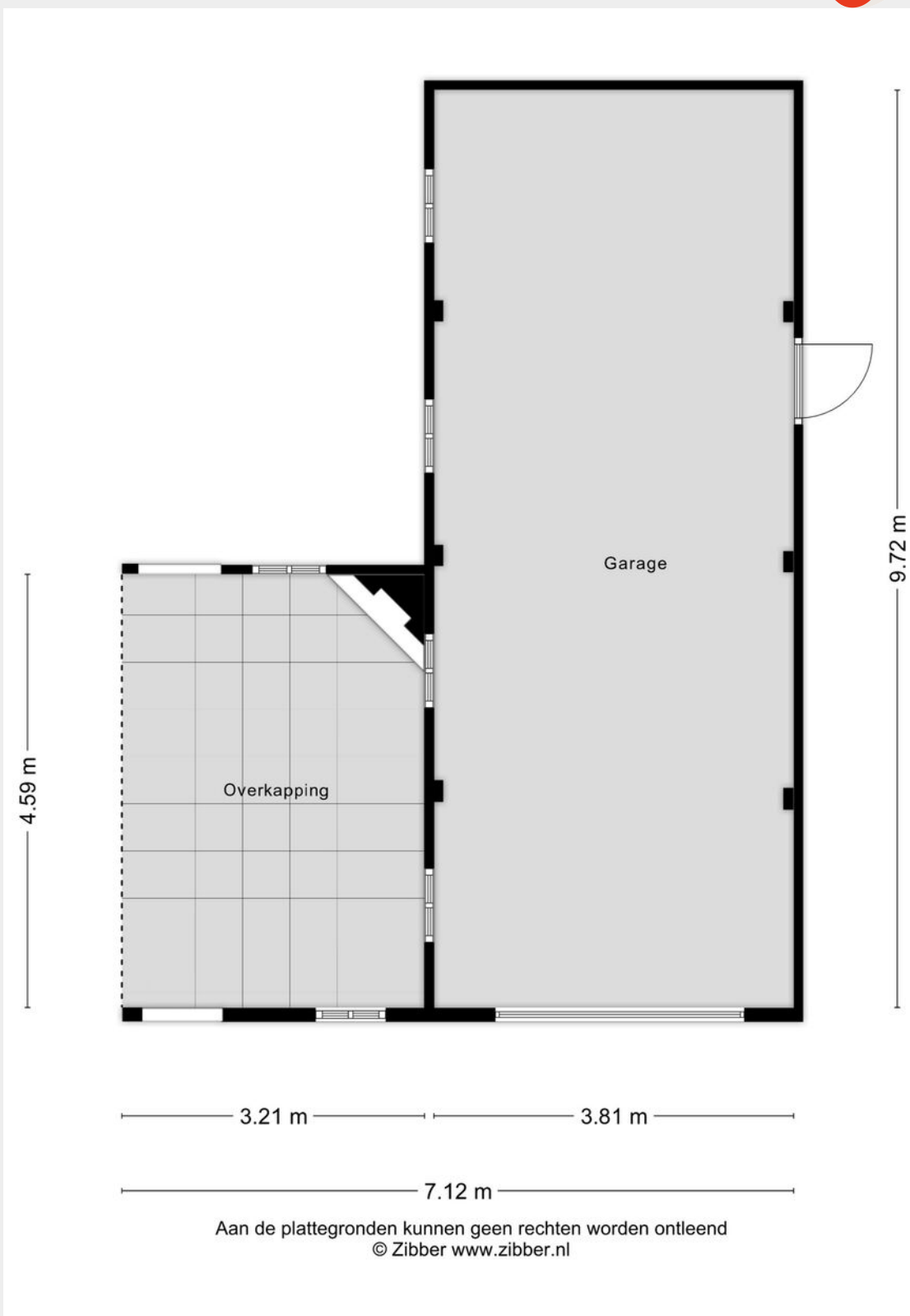
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

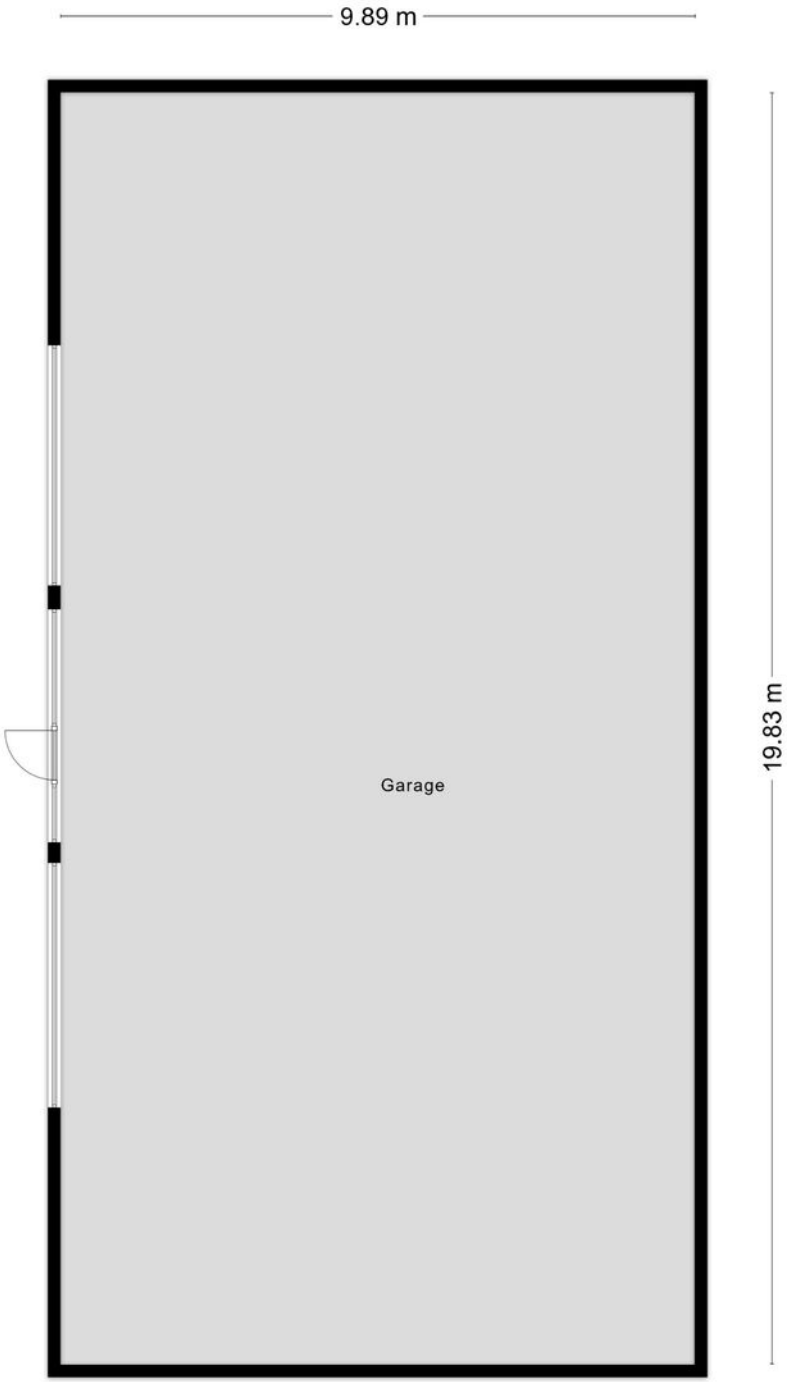
Eerste verdieping

Plattegrond



Garage

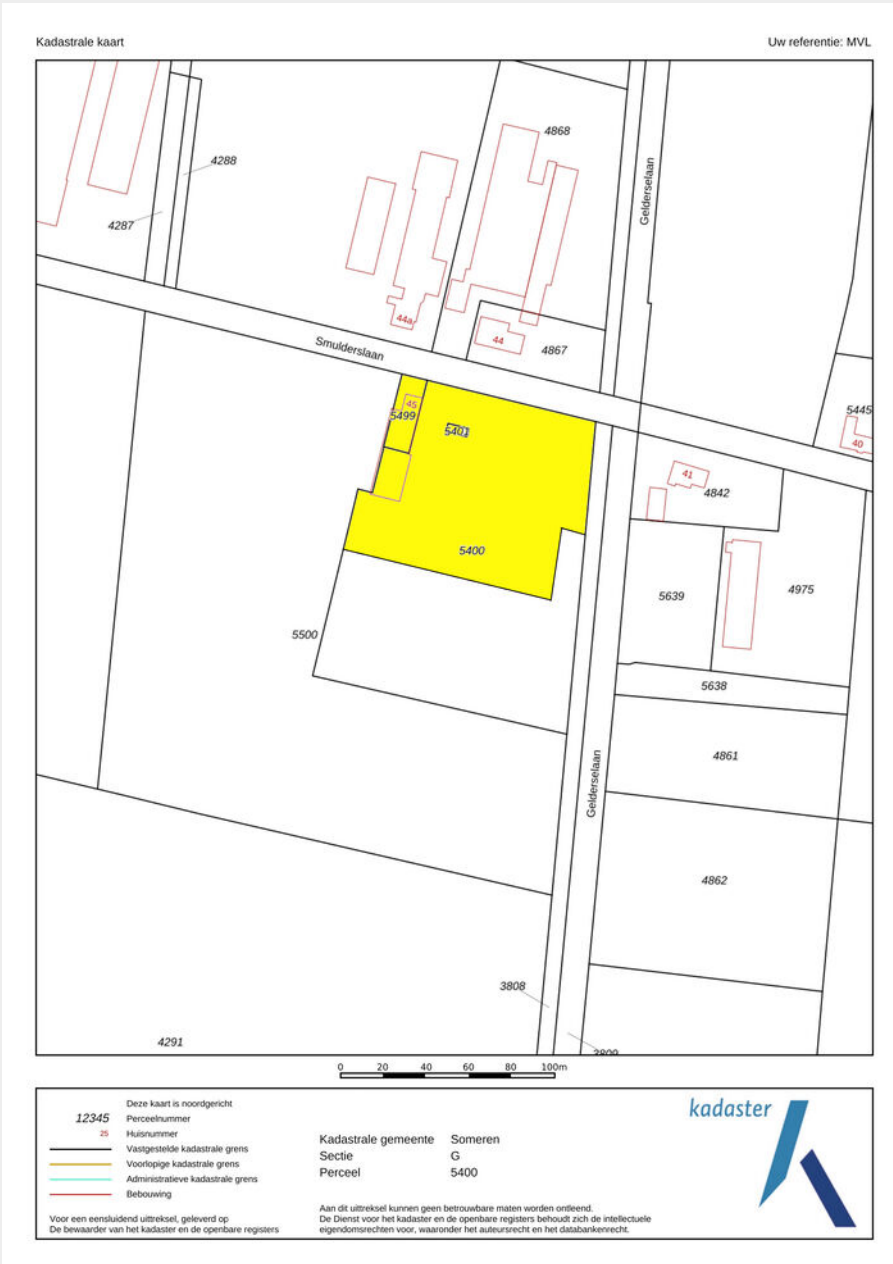
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage

Kadaster & Locatie

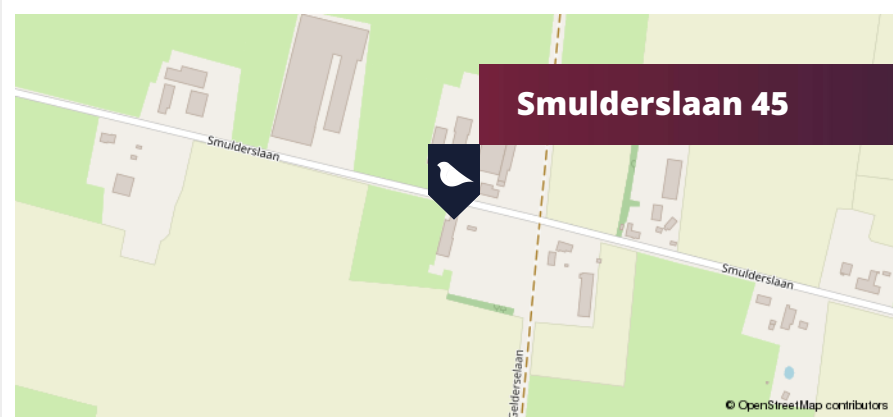


Kadastrale gemeente
Someren

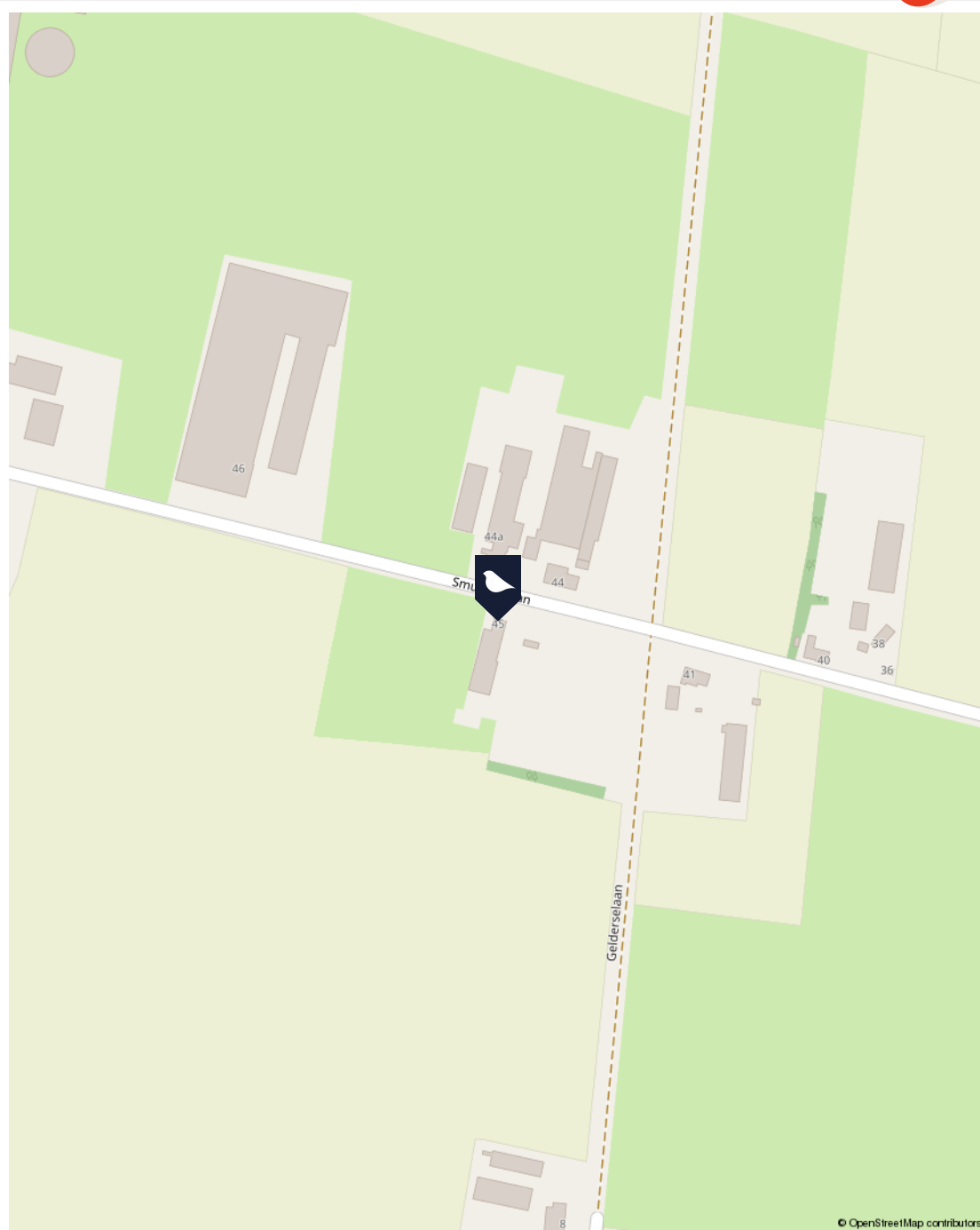
Sectie en perceel
G, 5499, 5401, 5400

Oppervlakte
ca. 9000 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



Deze vrijstaande woning is gelegen in het buitengebied van Someren en bevindt zich op ca. 10 autominuten van het centrum van Someren met de dagelijkse voorzieningen zoals scholen, diverse terrassen en eetgelegenheden. Tevens zijn de natuurgebieden Het Keelven, de Pan en de Strabrechtse Heide op korte afstand van de woning gelegen.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vaatwasser			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Bepanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Maarten van der Vleuten MRICS REV RT RVV RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 51 24 38 30

E m.vleuten@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

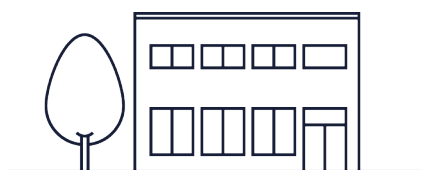


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



**Graag tot ziens bij
Van den Berk & Kerkhof!**



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Smulderslaan 45
Postcode/plaats	5712PN, Someren
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	31-03-2026
Datum meetrapport	02-04-2026
Certificaatnummer	1639923

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	209,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	441,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	233,10	M ²
Bruto vloeroppervlak	730,40	M ²
Bruto inhoud woning	2.414,56	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan

The screenshot displays a web-based planning tool interface. On the left is a map showing land parcels with various planning zones. A parcel is highlighted with a green border and labeled with the number 175072.373748. The map includes labels for 'Sprekelerdijk' and 'Gedersloot'. On the right is a sidebar menu with the following sections:

- Buitengebied 2013**
 - bestemmingsplan - Gemeente Someren
 - meer documentmerken
 - vastgesteld 26-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking
- Plakke**
 - Overzicht
 - Regels
 - Bijlagen bij regels
 - Bijlagen bij toelichting
- Gerelateerd**
 - Overig
- Bestemmingen (1)**
 - Agrarisch - Agrarisch bedrijf >
- Functieaanduidingen (1)**
 - Intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduidingen (1)**
 - reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied >



Bijlage: Bestemmingsplan

Buitengebied 2013
bestemmingsplan - Gemeente Someren
meer documentenmarken
vastgesteld 26-06-2013 - gebied onherroepelijk in werking

Plaats: Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingen (1)

- Tuin >

Gebiedsaanduidingen (1)

- reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied >

artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende bedrijfsbebouwing;
- b. bedrijfswoning(en), tenzij anders aangeduid. Binnen bestemmingsvlakken waar een bedrijfswoning is toegestaan, zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan conform de bepalingen in artikel 4.4.2;
- c. agrarische voorzieningen;
- d. mestopslagsilo's;
- e. voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie;
- f. permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- h. verhardingen, parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. de oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen mag maximaal 90% van het bestemmingsvlak bedragen zodat er 10% overblijft voor de groene erfinrichting/landschappelijke inpassing;
- l. productiegebonden detailhandel (verkoop eigen producten) is als ondergeschikte functie toegestaan met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- m. extensief recreatief medegebruik;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden tevens bestemd voor waterberging;
- p. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische waarden in het algemeen en verder specifiek voor de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - aardkundig waardevol';
- q. behoud herstel en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol'.

4.1.2 Toegestane bedrijfstvormen

Op de bestemmingsvlakken zijn:

- a. grondgebonden en niet grondgebonden agrarische bedrijven, met uitzondering van een intensieve veehouderij, toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid a is ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ook één tak van intensieve veehouderij toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder lid a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vee uitgesloten' het houden van vee niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' is tevens een hovenier toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' is tevens een agrarisch loonbedrijf toegestaan;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. op de voor '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- b. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2;

c. de dakhelling dient tussen de 20 en 60 graden te zijn.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen en ondersteunende kassen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximaal toegestane goothoogte is 4,5 m¹;
- b. de maximaal toegestane bouwhoogte is 10 m¹;
- c. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- d. de afstand tot de as van de weg is ten minste 20 m¹;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is de bebouwing voor een intensieve veehouderij ten hoogste van een zodanige omvang dat deze overeenkomt met de bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij welke op 1 oktober 2010 aanwezig of in uitvoering was, gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning dan wel gebaseerd is op een voor 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan op 1 oktober 2010;
- f. de maximaal toegestane oppervlakte voor teeltondersteunende kassen is 1.000 m².

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de agrarische doeleinden

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van agrarische doeleinden gelden de volgende bepalingen:

- a. reclameaanduidingen dienen beperkt te blijven tot een bescheiden naamsaanduiding;
- b. de bouwhoogte van torensilo's is maximaal 15 m¹ met een afstand tot de bestemmingsgrens van ten minste 5 m¹;
- c. de bouwhoogte van luchtwasser en combi-wassers is maximaal 10 m¹ met een afstand tot de bestemmingsgrens van ten minste 5 m¹;
- d. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van mestbewerking en mestverwerking ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6m¹ en 10 m¹ met een afstand tot de bestemmingsgrens van ten minste 5 m¹;
- e. de bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 6 m¹ met een afstand tot de bestemmingsgrens van ten minste 5 m¹;
- f. de bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m¹ met een afstand tot de bestemmingsgrens van ten minste 5 m¹;
- g. de bouwhoogte van antenne- en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 m¹;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, is maximaal 2,5 m¹ met een afstand tot de bestemmingsgrens van ten minste 5 m¹;
- i. de bouwhoogte van terrein-, erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ zijn en voor het overige maximaal 2 m¹.

4.2.4 Bedrijfswoningen

- a. per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. bij herbouw mag de bedrijfswoning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande fundering en als er sprake is van uitbreiding daar direct op aansluitend;
- c. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³. De inhoud van een kelder wordt niet meegeteld;
- d. indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of op basis van een eerder verleende vergunning al meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud plus maximaal 10% tot een maximum van 900 m³, als maximaal toegestaan. Bij vervangende nieuwbouw geldt dat de woning tot maximaal de bestaande inhoud mag worden teruggebouwd;
- e. voor woonboerderijen geldt de totale inhoud van het pand op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als de maximaal toegestane inhoud;
- f. de maximaal toegestane goothoogte is 6 m¹;

- g. de maximaal toegestane bouwhoogte is 10 m¹;
- h. de dakhelling dient tussen de 20 en 60 graden te zijn;
- i. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- j. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - noodwoning' is een noodwoning toegestaan waarbij de bebouwing die bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd met inachtneming van de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte. Uitbreiding is niet toegestaan.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning

- a. per bedrijfswoning is een bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m².
- b. de maximaal toegestane goothoogte is 3 m¹;
- c. de maximaal toegestane bouwhoogte is 5,5 m¹;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- e. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- f. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹.

4.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde behorende bij bedrijfswoning

- a. per bedrijfswoning mag één carport worden gebouwd met de volgende maatvoering:
 - 1. oppervlakte niet meer dan 20 m²;
 - 2. bouwhoogte niet meer dan 3 m¹;
 - 3. de carport dient op een afstand van ten minste 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
 - 4. afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
 - 5. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, is maximaal 2,5 m¹ met een afstand tot de bestemmingsgrens van ten minste 5 m¹;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ zijn en voor het overige maximaal 2 m¹.

4.2.7 Paardenbakken

Paardenbakken binnen het bestemmingsvlak voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. een paardenbak is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- b. per bestemmingsvlak is maximaal één paardenbak toegestaan, behalve ter plaatse van een productiegerichte paardenhouderij;
- c. de paardenbak is uitsluitend voor hobbymatig gebruik toegestaan, behalve ter plaatse van een productiegerichte paardenhouderij;
- d. een paardenbak is niet toegestaan indien binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden- Natuurwaarden' al een paardenbak aanwezig is;
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m²;
- f. de bouwhoogte van de terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,5m¹;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- h. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- i. binnen een afstand van 100m¹ van gronden met de bestemming 'Natuur' zijn geen lichtmasten toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkende goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2, ten behoeve van een afwijkende goot- en bouwhoogte van

bedrijfsgebouwen. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de bedrijfsgebouwen in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2; met dien verstande, dat:

1. de goothoogte ten hoogste 7,5 m¹ mag bedragen;
2. de bouwhoogte ten hoogste 12,5 m¹ mag bedragen.

4.3.2 Herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.4, ten behoeve van de herbouw van een bedrijfswoning op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de nieuwe locatie ligt niet minder dan 5 m¹ van de bestemmingsgrens en niet minder dan 15 m¹ uit de as van de weg waaraan wordt gebouwd;
- b. de bedrijfswoning wordt gebouwd ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden belemmerd;
- d. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de woning in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. met de nieuwe situering is sprake van een milieukundige en ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- f. de sloop van de oorspronkelijke bedrijfswoning is duurzaam verzekerd;
- g. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

4.3.3 Afstand tot bestemmingsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2, ten behoeve van de bouw van bouwwerken op een kortere afstand dan 5 m¹ tot de bestemmingsgrens. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid mogen niet worden belemmerd;
- b. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de bouwwerken in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- d. de groene erfinrichting, landschappelijke inpassing is duurzaam geborgd;
- e. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

4.3.4 Torensilo

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b, ten behoeve van de bouw van torensilo's hoger dan 15 m¹. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 25 m¹ zijn;
- b. er moet sprake zijn van een noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling. Dit moet worden aangetoond door middel van een advies van de AAB;
- c. de landschappelijke of andere waarden van de omliggende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de groene erfinrichting, landschappelijke inpassing is duurzaam geborgd;
- e. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2;
- f. de silo's worden geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing;

- g. de silo's dienen aan de achterkant van de bedrijfsbebouwing te worden gerealiseerd. Indien de doelmatigheid van de bedrijfsvoering dit niet toestaat, dienen de silo's zover mogelijk van de as van de weg geplaatst te worden, maar minimaal 30 m¹ van de as van de weg. De doelmatigheid dient aangetoond te worden door middel van een advies van de AAB.

4.3.5 Covergistinginstallatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2, ten behoeve van de bouw van een covergistinginstallatie. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. covergisting uitsluitend als een nevenactiviteit wordt uitgeoefend;
- b. de capaciteit maximaal 25.000 ton is;
- c. minimaal 51 procent van de te verwerken mest en andere producten afkomstig is van het ter plaatse uitgeoefende agrarisch bedrijf;
- d. de groene erfinrichting, landschappelijke inpassing is duurzaam geborgd;
- e. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

4.3.6 Silo's en luchtwassers

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder leden c, e en f, ten behoeve van de bouw van bouwwerken als silo's (niet zijnde torensilo's) of luchtwassers op een kleinere afstand dan 5 m¹ tot de bestemmingsgrens. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 3 m¹;
- c. de groene erfinrichting, landschappelijke inpassing, is duurzaam geborgd;
- d. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

4.3.7 Terreinafscheidingen/ erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van artikel 4.2.3 en artikel 4.2.6 met betrekking tot de bouwhoogte van terreinafscheidingen tot maximaal 2,5 m¹. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

- a. de terreinafscheiding is noodzakelijk ten dienste van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- b. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies, hetgeen onder andere betekent dat de terreinafscheiding passend is in het landschap;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor erotische dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van opslag, stort of lozing, tenzij expliciet toegestaan in de planregels;
- c. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van handel of detailhandel of bedrijf, tenzij expliciet toegestaan in de planregels;
- d. het gebruik van gronden en/of opstallen voor dag- of verblijfsrecreatie;
- e. intensieve veehouderij, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';

- f. uitbreiding, hervestiging en omschakeling naar een intensieve geiten- of schapenhouderij;
- g. uitbreiding, hervestiging en omschakeling naar een pelsdierhouderij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' hervestiging of omschakeling naar intensieve veehouderij;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' omschakeling naar intensieve veehouderij;
- j. het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
- k. het binnen gebouwen meer dan één bouwlaag gebruiken voor het houden van dieren, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - meerlaagse stal'. Dit geldt niet voor volière- en scharrelstallen voor legkippen. Hier mogen maximaal twee lagen worden gebruikt om de dieren te huisvesten;
- l. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel.

4.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de beroepsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing bij een bedrijfswoning tot een maximum van 150 m²;
- b. de beroepsactiviteit wordt uitgeoefend door een van de bewoners;
- c. de beroepsactiviteit mag zowel in de bedrijfswoning als in een bijbehorend bouwwerk worden uitgeoefend;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;
- g. detailhandel is niet toegestaan;
- h. reclameaanduidingen dienen beperkt te blijven tot een bescheiden naamsaanduiding.

4.4.3 Nevenactiviteiten

- a. de maximaal toegestane oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit hovenier is op het adres Michelslaan 21: 400 m²;
- b. de maximaal toegestane oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit agrarisch loonwerk is op het adres Michelslaan 18: 400 m².

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Het gebruik van gebouwen en overkappingen voor uitbreiding van de bestaande veestapel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder I, ten behoeve van het gebruik van gebouwen en overkapping voor de uitbreiding van de veestapel. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding van de veestapel is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
- b. indien er milieuhygiënische belemmeringen zijn, kan uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen;
- c. onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. mitigatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande stikstofdepositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;

2. mitigatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen. Deze inrichting- en beheermaatregelen dienen getroffen te worden binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'.

4.5.2 Huisvesting tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.1, ten behoeve van de structurele of tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers in een bedrijfswoning, in bestaande of direct vergunbare bedrijfsgebouwen of ten behoeve van alleen tijdelijke huisvesting in woonunits, (sta-)caravans of vergelijkbare onderkomens. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. deze huisvesting dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de structurele of tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarisch bedrijf, waarover advies gevraagd kan worden aan de AAB;
- b. de huisvesting mag uitsluitend werknemers betreffen, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. bij huisvesting in een woning mogen maximaal 20 personen per locatie worden gehuisvest;
- d. bij huisvesting in een bedrijfsgebouw mogen maximaal 40 personen per locatie worden gehuisvest;
- e. huisvesting in woonunits, (sta-) caravans of vergelijkbare onderkomens is alleen toegestaan als het gaat om een aantoonbaar tijdelijke oplossing gedurende niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- f. bij tijdelijke huisvesting in woonunits, (sta-) caravans of vergelijkbare onderkomens deze na afloop van de termijn zoals bepaald onder e worden verwijderd;
- g. per woonunit mogen maximaal vier personen worden gehuisvest. Het maximaal te huisvesten personen is niet meer dan 40;
- h. de bouwhoogte van een woonunit mag niet meer bedragen dan 3 m¹;
- i. de onder e. genoemde verblijven moeten worden geplaatst binnen het agrarische bestemmingsvlak;
- j. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2;
- k. per drie huisvestingsplaatsen moet minimaal 1 parkeerplaats binnen het bestemmingsvlak beschikbaar zijn. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond;
- l. in afwijking op de leden d en g kan ten behoeve van piekmomenten in de vollegrondstuinbouw voor een periode van maximaal 6 maanden gemotiveerd worden afgeweken van het aantal maximaal te huisvesten personen.

Aan de omgevingsvergunning worden de voorschriften verbonden dat:

- a. deze wordt ingetrokken indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;
- b. binnen twee maanden nadat het gebruik als tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers is beëindigd, dit door de bedrijfsvoerder schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders;
- c. na beëindiging van het gebruik als tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers alles in de originele staat wordt teruggebracht.

4.5.3 Minicamping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.1, ten behoeve van het toestaan van een minicamping. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. de ontwikkeling is niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';

- b. er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan, waaronder maximaal vijf stacaravans, voor zover niet permanent geplaatst;
- c. voor ondersteunende voorzieningen, zoals op sanitair gebied, is maximaal 100 m² bebouwing toegestaan. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande (of vergunbare) bebouwing;
- d. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;
- f. de afstand tot de weg is ten minste 20 m¹;
- g. de afstand tot woningen van derden is ten minste 50 m¹;
- h. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- i. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- j. de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2 en aangetoond met een erfinrichtingsplan.

4.5.4 Groepsaccommodatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.1, ten behoeve van het als ondergeschikte functie toestaan van een groepsaccommodatie in de bestaande (of vergunbare) bebouwing. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. de ontwikkeling is niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. de capaciteit is maximaal 20 personen;
- c. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;
- e. de afstand tot de weg is ten minste 20 m¹;
- f. de afstand tot woningen van derden is ten minste 50 m¹;
- g. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

4.5.5 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.1, ten behoeve van het als ondergeschikte functie toestaan van bed and breakfast in de bestaande (of vergunbare) bebouwing. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. de ontwikkeling is niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. de capaciteit is maximaal 10 personen (eenpersoonsbedden);
- c. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- f. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

4.5.6 Theehuis/uitspanning (routegebonden horeca)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.1, ten behoeve van het als ondergeschikte functie vanuit de bestaande (of vergunbare) bebouwing verstrekken van dranken en/of spijzen voor gebruik ter plaatse. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. de ontwikkeling is niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. de activiteit mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bestemmingsvlak;

- c. de oppervlakte van het theehuis/uitspanning bedraagt maximaal 200 m² inclusief terras;
- d. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;
- f. de afstand tot de weg is ten minste 20 m¹;
- g. de afstand tot woningen van derden is ten minste 50 m¹;
- h. de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2 en aangetoond met een erfinrichtingsplan.

4.5.7 Verhuur fietsen/rijtuigen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.1, ten behoeve van het als ondergeschikte functie verhuren van fietsen, rijtuigen e.d. vanuit de bestaande (of vergunbare) bebouwing. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- b. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

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

4.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de in 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden erfbeplanting te verwijderen waarvan de aanleg in het kader van een vergunningverlening verplicht is gesteld.

4.6.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als hiervoor aangegeven is niet vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en beheer van de gronden overeenkomstig de bestemming dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn dan wel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, nog mogen worden uitgevoerd op basis van een eerder verleende vergunning.

4.6.3 Toelaatbaarheid

Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden en voor zover de mogelijkheden voor herstel niet (onevenredig) worden verkleind zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan Buitengebied 2011.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging omschakeling niet-intensieve veehouderij naar intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. het maximum aantal intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' inclusief de locatie Smulderslaan 51, bedraagt 15;
- c. gelijktijdig met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen onder 4.7.2 toegepast;
- d. de grootte van het bestemmingsvlak overtreft de maximaal toegestane oppervlakte van 1,5 ha niet, waarbij minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing, hetgeen duurzaam wordt gewaarborgd;
- e. er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
- f. indien er milieuhygiënische belemmeringen zijn, kan uitbreiding van de veestapel slechts plaatsvinden als er sprake is van mitigerende maatregelen;
- g. onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. mitigatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande stikstofdepositie op nabij gelegen kwetsbare gebieden, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 2. mitigatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen. Deze inrichting- en beheermaatregelen dienen getroffen te worden binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- h. er ter zake advies van de AAB wordt ingewonnen;
- i. de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2 en aangetoond met een erfinrichtingsplan.

4.7.2 Wijziging omzetting intensieve veehouderij naar niet-intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. uitgangspunt is dat het aantal intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' inclusief de locatie Smulderslaan 51 niet meer en niet minder dan 15 bedraagt; indien door wijziging het aantal intensieve veehouderijen minder wordt dan 15, dient te worden beoordeeld in hoeverre het mogelijk is om dit aantal op een later tijdstip weer te verhogen naar 15;
- b. het is aantoonbaar dat ter plaatse niet langer sprake is van een intensieve veehouderij;
- c. de grootte van het bestemmingsvlak overtreft de maximaal toegestane oppervlakte van 1,5 ha niet tenzij het bestemmingsvlak op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of op basis van een eerder verleende vergunning al groter is; dan is bij omzetting naar een grondgebonden agrarisch bedrijf deze oppervlakte maximaal toegestaan;
- d. er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen;
- e. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

4.7.3 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' en 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden', voor zo ver het gaat om de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende grond. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede;
- b. bewoning van bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
- c. het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorend(e) bouwwerk(en), erf, tuin en verharding (maximaal circa 5.000 m²). Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het voormalige bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden;
- d. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt uitgezonderd boederijsplitsing indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die hiervoor gelden volgens artikel 19.6.3;
- e. de sloop van overtollige bebouwing is duurzaam verzekerd tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarde bezit;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijen niet worden gehinderd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ontbreken reële mogelijkheden om een intensieve veehouderij te hervestigen;
- h. er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
- i. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

4.7.4 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' en 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden', voor het vestigen van een agrarisch verwant bedrijf. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede;
- b. het agrarisch bedrijf is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de vrijgekomen agrarische bebouwing moet worden gesloopt met dien verstande dat er maximaal 400 m² bebouwing mag overblijven voor het agrarisch verwant bedrijf. Deze krijgen de bestemming 'Bedrijf' terwijl de rest van het voormalige bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden;
- d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gehandhaafd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. is ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - bebouwingsconcentratie' maximaal 600 m² bebouwing toegestaan voor het agrarisch verwante bedrijf indien de beeldkwaliteit aanzienlijk verbeterd wordt. Een en ander dient aangetoond te worden met een beeldkwaliteitsplan;
- f. indien de bestaande bebouwing bouwtechnisch of anderszins ongeschikt is voor het agrarisch verwant bedrijf, is nieuwbouw toegestaan;
- g. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen;
- j. de bestemming 'Bedrijf' dient in ieder geval aan te sluiten op de bestemming verkeer met in- en uitritten;
- k. de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2 en aangetoond met een erfinrichtingsplan.

4.7.5 Wijzigingsbevoegdheid 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden' ten behoeve van een vormverandering van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. er is een concreet bouwplan met een onderbouwing waarin de noodzaak en aanvaardbaarheid van de vormverandering ook voor de langere termijn is aangegeven. Ter zake wordt het advies van de AAB ingewonnen;
- b. in combinatie hiermee wordt de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' overeenkomstig de in de betreffende bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid;
- c. de vormverandering is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is sprake van een duurzame locatie;
- e. de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' dient in ieder geval aan te sluiten op de bestemming 'Verkeer' met in- en uitritten;
- f. er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
- g. de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 31.2 en aangetoond met een erfinrichtingsplan.

4.7.6 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Recreatie'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Recreatie' en 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden'. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. er is een concreet bedrijfsplan met een onderbouwing waarin de noodzaak en aanvaardbaarheid van de wijziging ook voor de langere termijn is aangegeven;
- b. het betreft een toeristisch en recreatief initiatief ter plaatse van de aanduiding 'recreatiegebied De Heihorsten';
- c. het initiatief in overeenstemming is met de beleidsnota 'De Kracht van Toerisme';
- d. er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
- e. er wordt voldaan aan de kaders ten aanzien van recreatie en toerisme zoals gesteld in de Verordening Ruimte;
- f. de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2 en aangetoond met een erfinrichtingsplan.

artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen (voortuin en/of open erf) behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 m¹ mag bedragen;
- b. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.