

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

## TE KOOP



Overal thuis



Vraagprijs € 785.000 k.k.

GEMONDE

## De Hogert 2 A

Vestiging Best  
Eindhovenseweg 30b  
5683 KH Best

T 0499 - 37 55 65  
E [best@berkkerkhof.nl](mailto:best@berkkerkhof.nl)





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

# WOONBOERDERIJ

*met dubbele woonbestemming*

## Kenmerken

---

Energie label:

**D**

Soort (woning):

**eengezinswoning**

Bouwworm/ type:

**3/4 van een woonboerderij met dubbele woonbestemming**

Bouwjaar:

**1885**

Kamers:

**7**

Woonoppervlakte:

**132 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte:

**2.000 m<sup>2</sup>, mogelijk om meer grond bij te kopen tot totaal 13.975 m<sup>2</sup>**

Inhoud:

**930 m<sup>3</sup>**

Bijgebouwen:

**70 m<sup>2</sup>**

Tuin gelegen op:

**Rondom de woning**

Ligging:

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

Isolatie:

**Vloerisolatie, dubbel glas**

Bestemming

**Dubbele woonbestemming; De Hogert 2a en 3**



Een unieke plek, een bijzondere kans! Deze vooroorlogse woning staat in een prachtige groene omgeving in Gemonde, in het weidse buitengebied van Sint-Michielsgestel en onder de rook van 's-Hertogenbosch. Het betreft 3/4 deel van een langgevelboerderij. Hoewel de gedeeltelijke woonboerderij als één woning wordt bewoond, zitten er twee zelfstandige woonbestemmingen op. Hierdoor is het mogelijk om in de woning bijvoorbeeld een mantelzorgwoning of appartement te realiseren. De woning wordt aangeboden op ca. 2.000 m<sup>2</sup>, maar het is mogelijk om meer grond bij te kopen tot totaal 13.975 m<sup>2</sup>. De boerderij behoeft enige modernisering. Met de nodige liefde en aandacht is hier een fantastische plek te realiseren.

Gelegen langs de prachtige rivier de Dommel en midden in het Brabantse landschap: je vindt hier alle rust en de eindeloze ruimte... écht een bijzondere locatie om te wonen! Dichtbij de Golfclub de Dommel en voor alle dagelijkse voorzieningen is zowel het centrum van Sint-Michielsgestel als Boxtel goed te bereiken. Ook 's-Hertogenbosch met haar bruisende stadsleven is op korte afstand gelegen.

De woning beschikt over twee voordeuren die uitkomen in de keuken en in de woonkamer. Deze worden echter nooit gebruikt. Volgens goed Brabants gebruik komt men hier altijd achterom.

De keuken is gelegen aan de straat zijden en beschikt over een aanrecht in hoekopstelling. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-oven/magnetron en een koelkast. In deze keuken is voldoende ruimte om een eettafel te plaatsen.

De woonkamer is die centraal in de woning gelegen en biedt ruimte voor een zithoek en een eettafel. Natuurlijke lichtinval wordt verkregen door middel van ramen aan de voorzijde en aan de achterzijde van de woning. Vanuit de woonkamer heeft u hierdoor vrij uitzicht over de tegenover gelegen velden en over het achtererf. De keuken en woonkamer beschikken beiden over vloerverwarming. Daarnaast is op beide plaatsen een gaskachel aanwezig waarmee men eventueel kan bijverwarmen en voor een gezellige sfeer kan zorgen tijdens koude winteravonden.

Vanuit de woonkamer bereikt u via een opkamer de eerste verdieping. Onder de opkamer vindt u de kelder, die vanuit de woonkamer bereikbaar is en waar u uw levensmiddelen koel kunt bewaren.

Vanuit de woonkamer is ook de ouderslaapkamer te bereiken. Deze is ruim genoeg voor het plaatsen van een tweepersoonsbed. Aangrenzend treft u een badkamer aan. De badkamer is ingericht met een ligbad, een toilet en een wastafel.





Tevens is vanuit de woonkamer het voormalige stalgedeelte (achterhuis) met achterentree en inpandige berging te bereiken. Hier treft u de opstelling van de cv-combiketel aan en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Ook vindt u hier een tweede badkamer. Deze is ingericht met een douche, een toilet en een wastafel. In de achterhal bevindt zich ook nog een praktische wastafel.

De eerste verdieping in het voorhuis is via een vaste trap via de opkamer te bereiken en vanuit de overloop heeft u toegang tot vier slaapkamers. De slaapkamers verkrijgen allemaal natuurlijke lichtinval door middel van een dakraam. Vanuit de grootste slaapkamer komt u in een praktische berging. Vanaf de overloop is met een ladder de vliering bereikbaar.

De verdieping boven het achterhuis is bereikbaar via een vaste trap in de berging. Hier bevindt zich een open zolderruimte die volledig naar eigen inzicht in te delen is.. Boven deze open zolderruimte is eveneens een tweede verdieping met berging gelegen die met een losse trap bereikbaar is.



## Woonkeuken







## Woonkamer







**Slaapkamer**



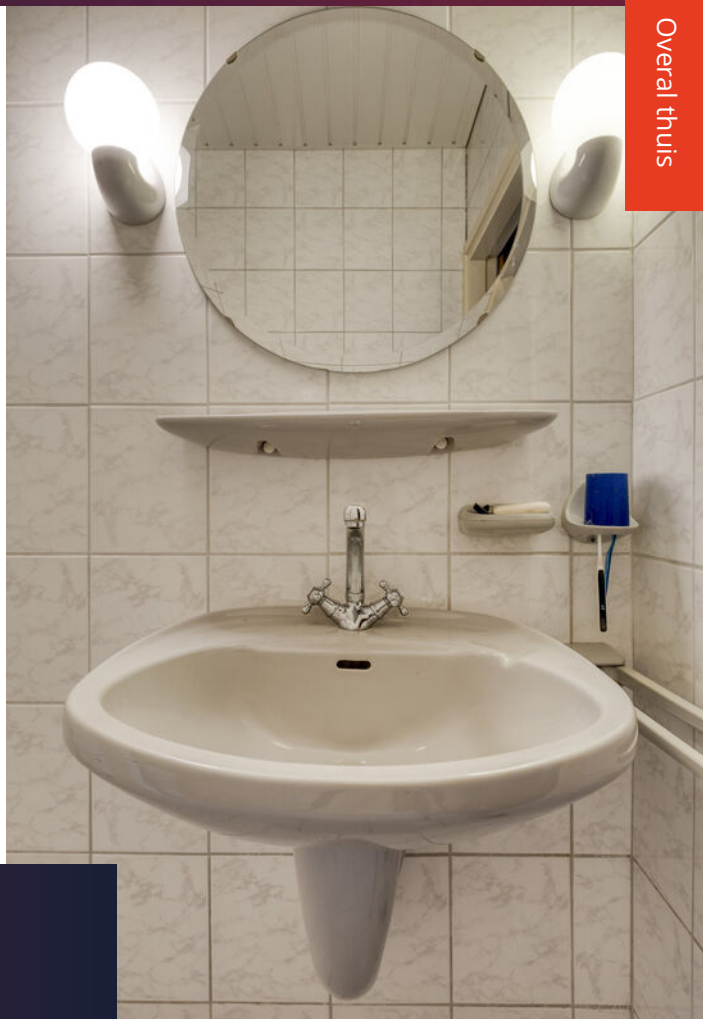


## Badkamer



# Achterhuis met berging en achterhal met opstelling cv-combiketel en aansluitingen t.b.v. wasapparatuur





## Tweede badkamer





**Inpandige berging**





**Verdieping achterhuis**





**Tuin/erf**





Achter de woning bevindt zich het erf dat geheel bestraat is. Hier bevinden zich tevens een garage met (voormalige) veestal en een losse berging. De garage met veestal is opgetrokken uit steen en de garage is via een loopdeur en via dubbele openslaande deuren te betreden. Hier kunt u perfect uw auto stallen. De stal ernaast is te betreden via een loopdeur. Via een trap is de eerste verdieping te bereiken. De losse berging is opgetrokken uit hout en heeft aan beide zijkanten een open front. Deze ruimte is bijvoorbeeld geschikt als dierenverblijf, voor de opslag van uw tuingereedschap of als fietsenstalling.







## Berging





## Landbouwgrond



De woning wordt aangeboden op 2.000 m<sup>2</sup> ondergrond. Voor de liefhebber bestaat de mogelijkheid om extra grond bij te kopen tot een totale oppervlakte van ca. 13.275 m<sup>2</sup>. Deze landbouw naast de woning gelegen en loopt door tot aan De Dommel.









## Bijzonderheden

---

- De CV-combiketel is geplaatst in 2012 en betreft het merk Nefit Topline.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming (en gashaarden).
- De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en de verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing.
- Uitzicht op de Dommel.
- De dubbele woonbestemming maakt het mogelijk om met twee huishoudens te wonen.
- Prachtige landelijke locatie met mogelijkheid tot aankoop van extra grond om bijvoorbeeld paarden te houden.
- Het betreft een woning die enige renovatie en onderhoud behoeft.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

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

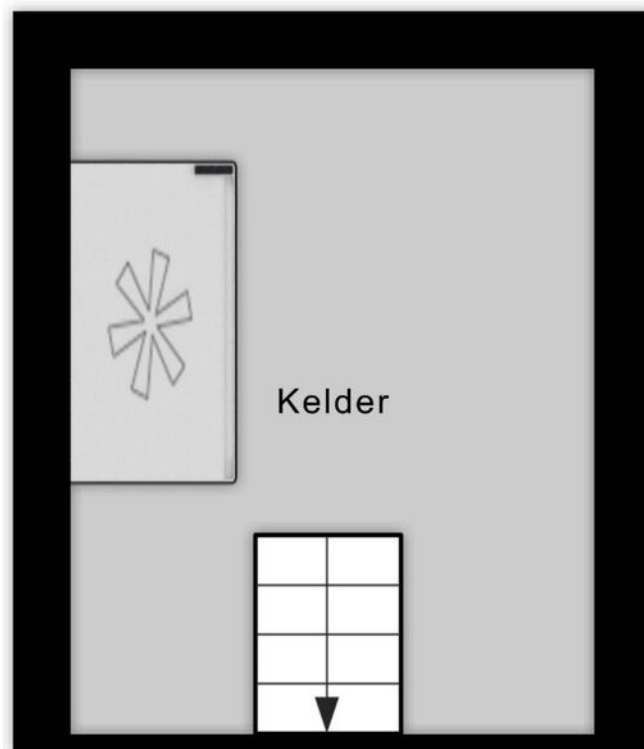
### **Ouderdomsclausule**

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

# Plattegrond



2.72 m



3.45 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kelder

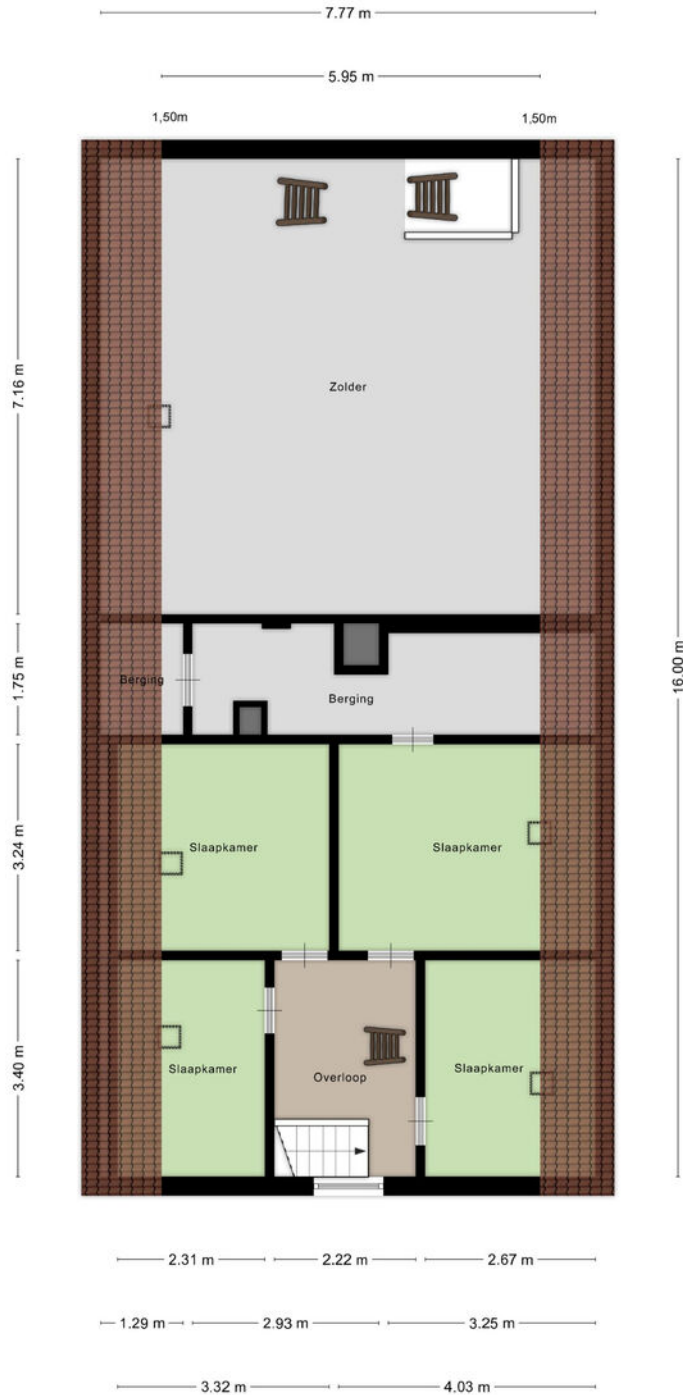
# Plattegrond



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

## Begane grond

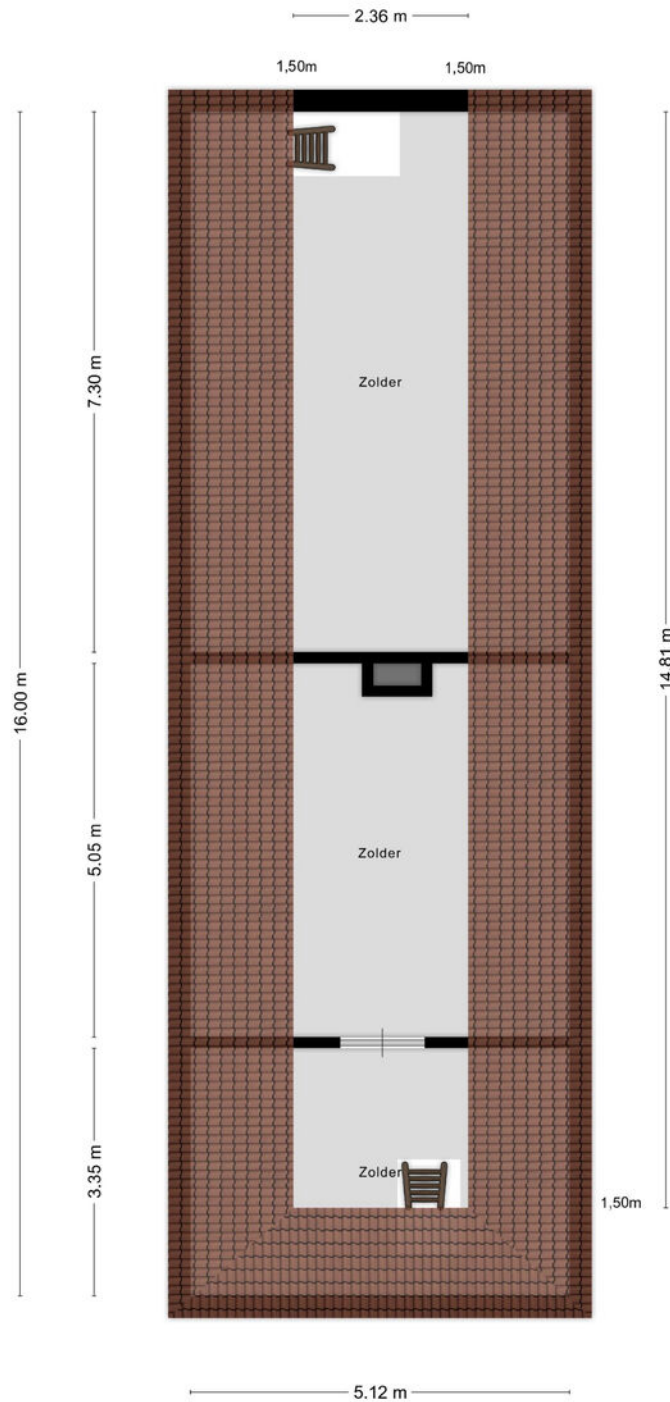
# Plattegrond



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

## Eerste verdieping

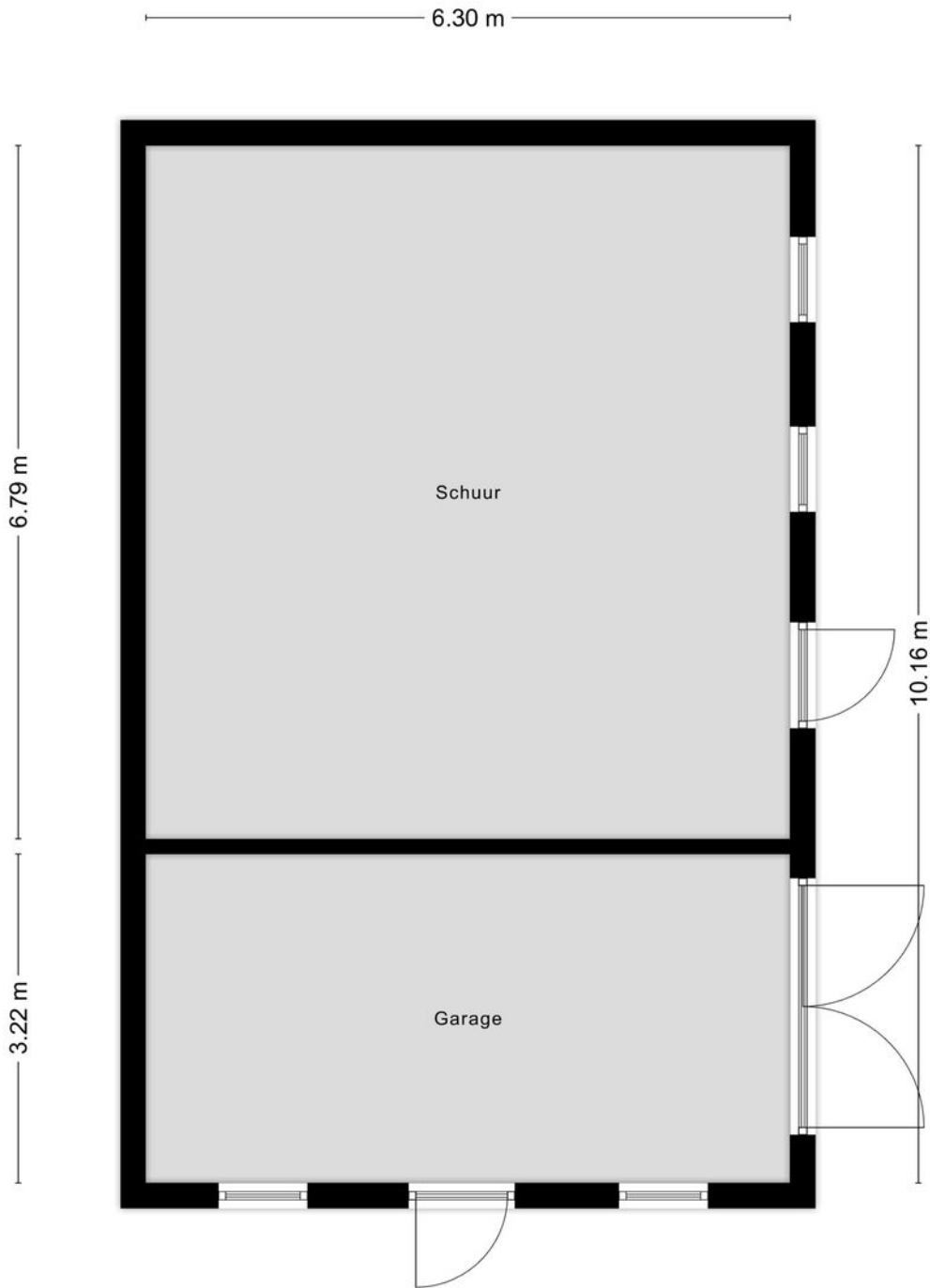
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Tweede verdieping

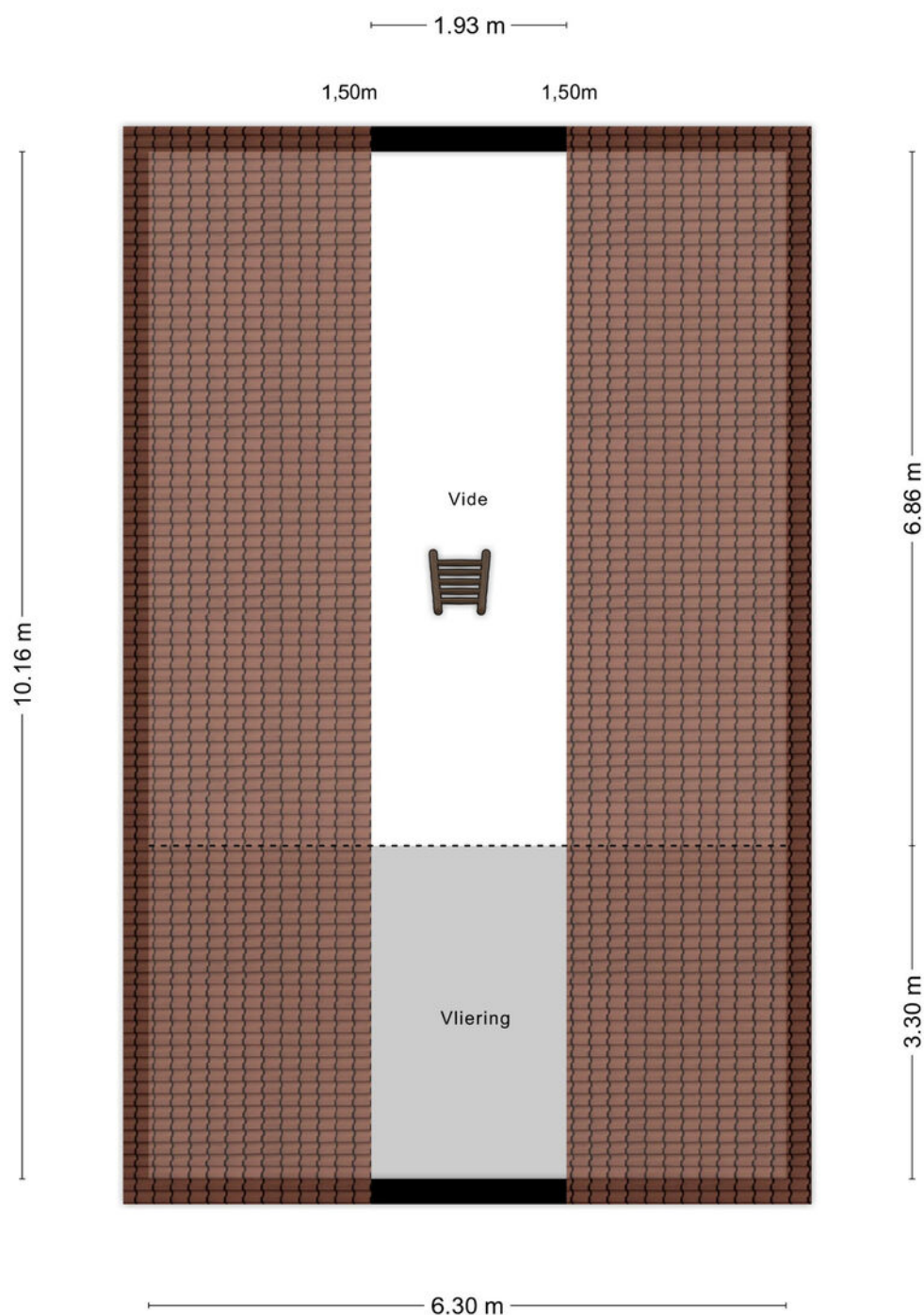
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Garage en berging

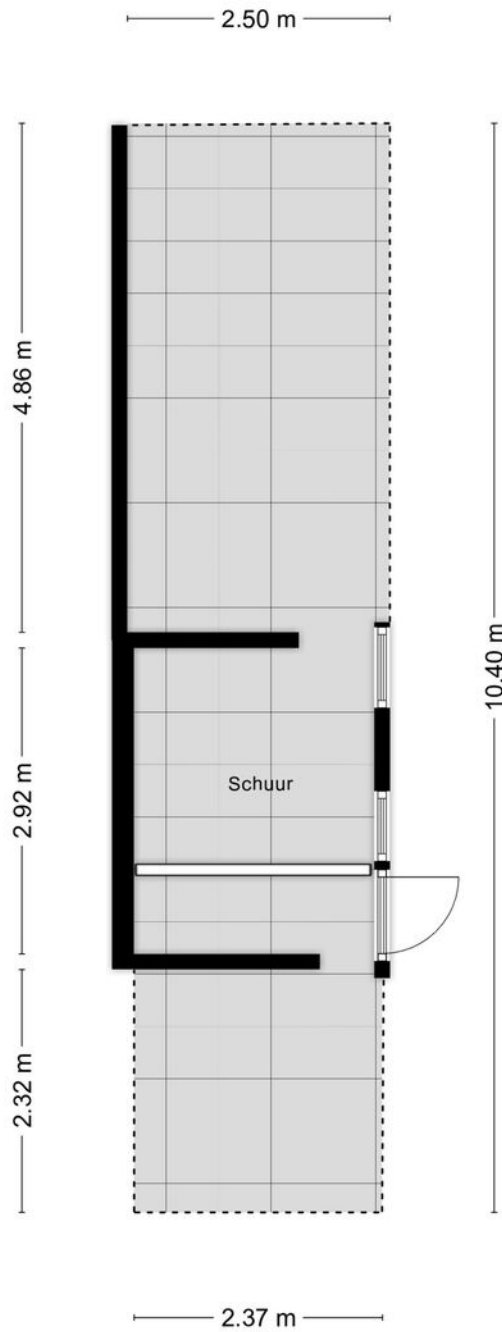
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Garage tweede verdieping

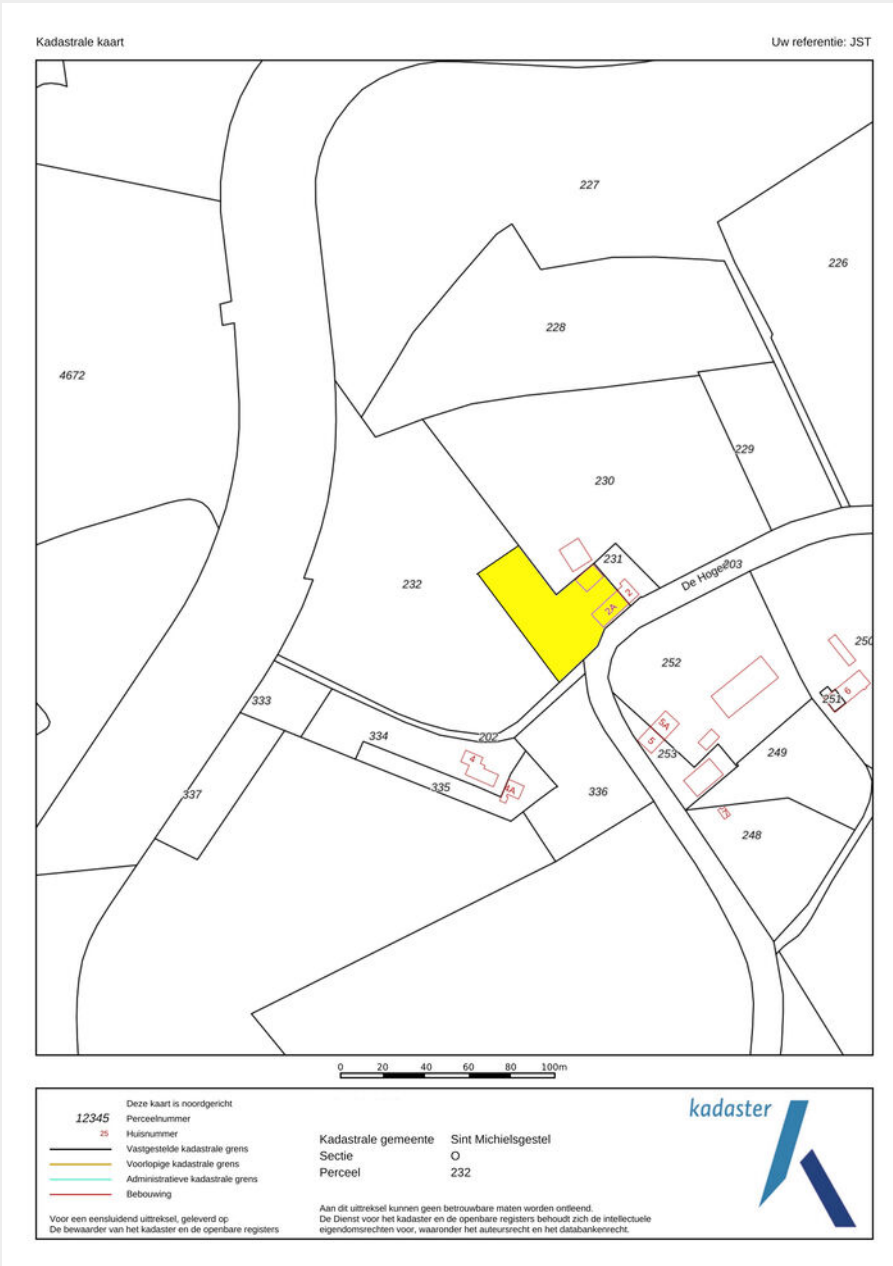
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging

# Kadaster & Locatie

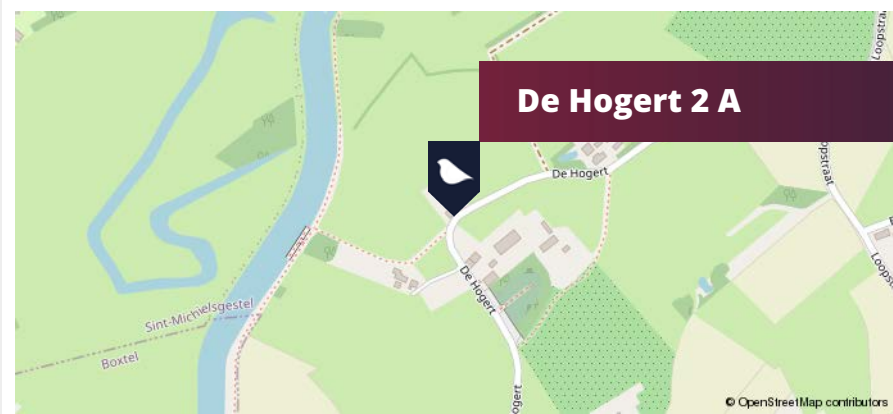


Kadastrale gemeente  
**Sint Michielsgestel**

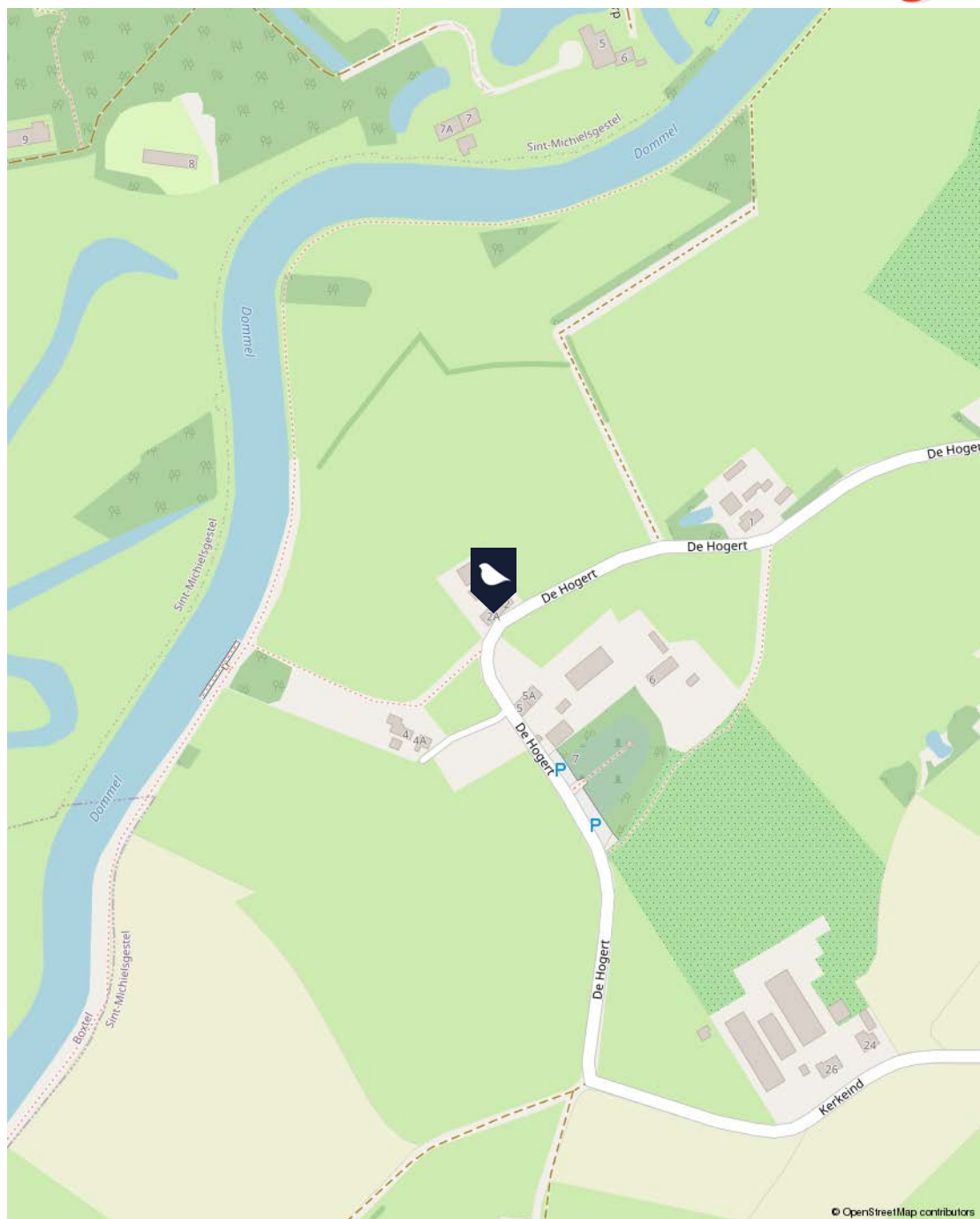
Sectie en perceel  
**O 232 (ged.)**

Oppervlakte  
**ca. 2.000 m<sup>2</sup>**

**Staat  
hier uw  
nieuwe  
woning?**



# In de omgeving



Gelegen langs de prachtige rivier de Dommel en midden in het Brabantse landschap: je vindt hier alle rust en de eindeloze ruimte... écht een bijzondere locatie om te wonen! Dichtbij de Golfclub de Dommel en voor alle dagelijkse voorzieningen is zowel het centrum van Sint-Michiëlsgestel als Bortel goed te bereiken.



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- vriezer			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- wastafel			
- planchet			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
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!*



**John Strik RT RM**

NVM makelaar-taxateur o.z.

**T** 06 - 41 83 40 28

**E** j.strik@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

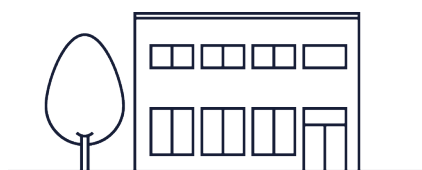


## Vestiging Aarle-Rixtel

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<sup>®</sup>

## 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	De Hogert 2-A
Postcode/plaats	5293NB, Gemonde
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 20-08-2025

Datum meetrapport 11-09-2025

Certificaatnummer 1562723

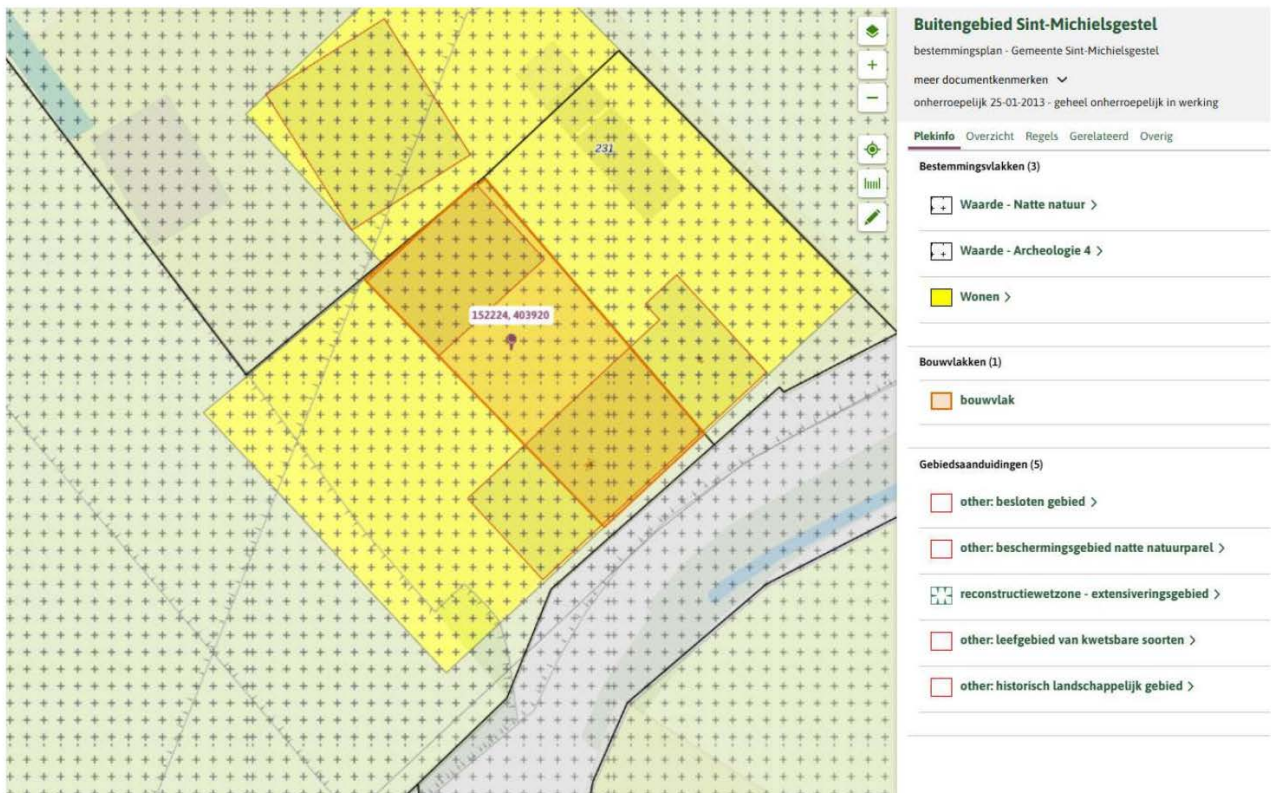
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	132,10	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	130,50	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	70,40	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	385,60	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	930,05	M <sup>3</sup>

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 inhoud 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





# Bijlage: Bestemmingsplan

**Buitengebied Sint-Michielsgestel**  
bestemmingsplan - Gemeente Sint-Michielsgestel  
meer documentkenmerken ▼  
onherroepelijk 25-01-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plakinfo** Overzicht Regels Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Waarde - Natte natuur >
- Waarde - Archeologie 4 >
- Wonen >

**Bouwvlakken (1)**

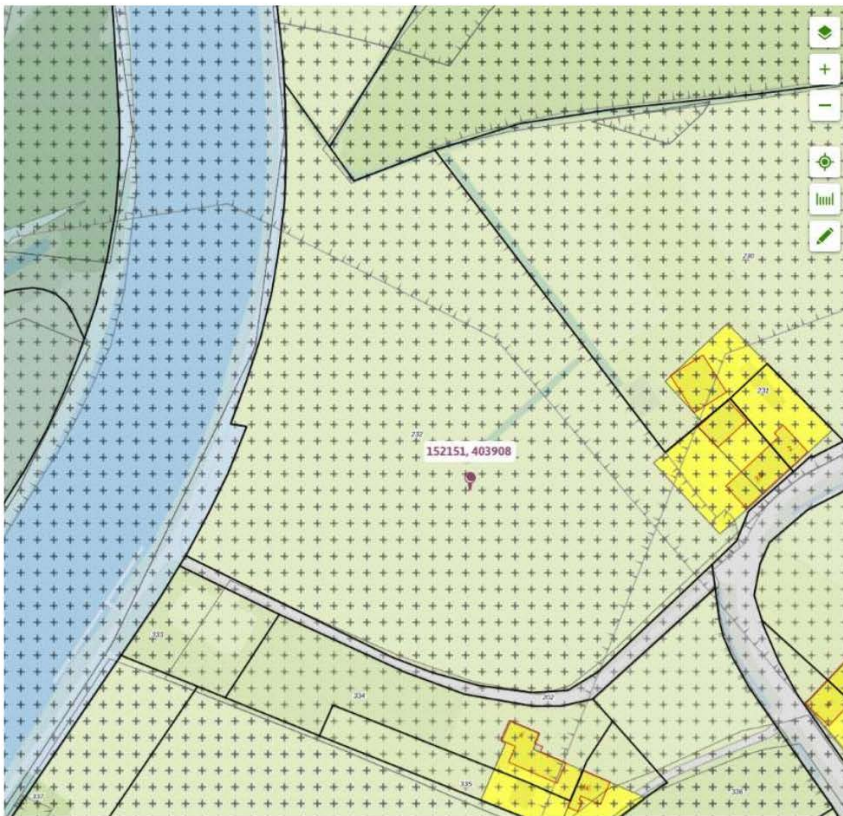
- bouwvlak

**Gebiedsaanduidingen (5)**

- other: besloten gebied >
- other: beschermingsgebied natte natuurparel >
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied >
- other: leefgebied van kwetsbare soorten >
- other: historisch landschappelijk gebied >



# Bijlage: Bestemmingsplan



## Buitengebied Sint-Michielsgestel

bestemmingsplan - Gemeente Sint-Michielsgestel

meer documentkenmerken ▾

onherroepelijk 25-01-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Gerelateerd Overig

### Bestemmingsvlakken (3)

Waarde - Natte natuur >

Waarde - Archeologie 4 >

Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

### Gebiedsaanduidingen (6)

other: beschermingsgebied natte natuurparel >

reconstructiewetzone - extensiveringsgebied >

other: beekdal >

other: leefgebied van amfibieën en reptielen >

other: leefgebied van kwetsbare soorten >

other: historisch landschappelijk gebied >

## artikel 6 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden



### ✓ 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. agrarisch gebruik;
- c. een grondgebonden bedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – niet grondgebonden', een niet grondgebonden bedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension', een dierenpension;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- j. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- k. wonen in een bedrijfswoning;
- l. een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – geitenhouderij', een geitenhouderij;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer', kasteel Nieuw Herlaer;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv locatie', een rbv locatie;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'open gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide open gebied;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beekdalsysteem;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'landgoed', het behoud en herstel van de waarden en de instandhouding van onverharde wegen en lanenstelsels bij een landgoed;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van amfibieën en reptielen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van amfibieën en reptielen;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van struweelvogels;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van kwetsbare soorten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van kwetsbare soorten;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van vlinders en natte biotopen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van vlinders en natte biotopen;

- z. ter plaatse van de aanduiding 'waterbergingsgebied in te richten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide waterbergingsgebied in te richten;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- ab. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', een verwevingsgebied;
- ac. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- ad. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- ae. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- af. het bewerken van ter plaatse geproduceerde producten;
- ag. verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- ah. de instandhouding van de in bijlage 1 van de planregels beschreven cultuurhistorische en architectonische waarden als 'cultuurhistorisch waardevol object' aangeduide bouwwerken;
  - ai. agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
  - aj. extensief dagrecreatief medegebruik;
  - ak. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
  - al. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## ✓ 6.2 Bouwregels

### ✓ 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak.

### ✓ 6.2.2 Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale hoogte bedraagt 11 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' welke gelegen is binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is de bebouwing toegestaan zoals deze aanwezig was op 1 oktober 2010;
- c. het aantal bouwlagen voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij mag niet meer bedragen dan 1;
- d. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- e. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- f. de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend achter de gevellijn van de aanwezige bedrijfswoning worden gesitueerd.

### ✓ 6.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' of '2' woningen bedraagt;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter en de maximale hoogte 10 meter;

- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan-en uitbouwen of in ieder geval niet meer dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het geen woning betreft welke in het verleden gesplitst is geweest.
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter;
- e. het gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30 meter;
- g. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- h. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- i. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden;
- j. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg is gelijk aan de afstand welke aanwezig is op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- k. bedrijfswoningen en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden. Indien er geen gevellijn is opgenomen dienen de woningen in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd.

#### ✓ 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- c. bij de bedrijfswoning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
  - 1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
  - 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
  - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
  - 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- f. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- g. sleufsilos, mestsilos en (folie)mestbassins, paardenbakken, containervelden, waterbassins en kadaverplaatsen moeten worden aangelegd binnen het bouwvlak;
- h. de hoogte van de bouwwerken mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer' maximaal 2,5 meter bedragen en de totale oppervlakte van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, per bestemmingsvlak niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

#### ✓ 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### ✓ 6.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

##### ✓ 6.4.1 Het verbouwen van cultuurhistorisch waardevolle objecten

De verbouw van cultuurhistorische waardevolle objecten is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige uitwendige architectonische vormgeving en cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden aangetast;
- b. de gemeentelijke monumentencommissie wordt hierover om advies gevraagd;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

##### ✓ 6.4.2 Het plaatsen van een mestvergistingsinstallatie

Het plaatsen van een mestvergistingsinstallatie binnen het bouwvlak is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van de silo's ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie mag maximaal 10 meter bedragen en de doorsnede maximaal 25 meter;
- b. de maximale capaciteit van de vergistingsinstallatie ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting bedraagt 25.000 m<sup>3</sup>;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

##### ✓ 6.4.3 Schuilgelegenheden voor dieren

Het oprichten van schuilgelegenheden voor dieren buiten het bouwvlak is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de schuilgelegenheid mag uitsluitend binnen een bebouwingsconcentratie worden opgericht;
- b. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- c. de oppervlakte van een veldkavel dient ten minste 1 hectare te bedragen;
- d. de afstand tot de waterlopen dient minimaal 4 meter te bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- f. de maximale oppervlakte bedraagt 12 m<sup>2</sup>;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

##### ✓ 6.4.4 Het vergroten van de bedrijfswoning

De inhoud van het woongedeelte van de bestaande bedrijfswoning mag worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- b. het een inpassende verbouwing van een karakteristieke boerderij betreft;
- c. de inhoud van een karakteristieke boerderij mag niet worden vergroot;

- d. de maximale goothoogte van de woning 6 meter bedraagt en de maximale hoogte 10 meter;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### ✓ 6.4.5 Het verhogen van bedrijfsgebouwen

De bestaande goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 7 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter;
- c. aangetoond dient te worden dat het verhogen van bedrijfsgebouwen functioneel noodzakelijk is;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

#### ✓ 6.4.6 Verkleining afstand perceelsgrenzen

Verkleining van de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen tot minder dan 1 meter is mogelijk, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de verkleining is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- b. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### ✓ 6.4.7 Het bouwen van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1'

Het bouwen van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1' is toegestaan indien voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

#### ✓ 6.4.8 Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2'

Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' is toegestaan indien voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;

- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

## ✓ 6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel met uitzondering van de verkoop van streekeigen producten;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- e. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- f. aanleg van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
- g. aanleggen van tijdelijke en/of teeltondersteunende voorzieningen binnen de gronden met de aanduiding 'beekdal';
- h. vergraven, egaliseren, graven van sloten, dempen van sloten/poelen, rooien, omzetting van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt, verandering perceelsindeling binnen de gronden met de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied';
- i. aanleggen van tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen binnen gronden met de aanduiding 'leefgebied kwetsbare soorten';
- j. aanleggen van tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen binnen gronden met de aanduiding 'leefgebied van vlinders en natte biotopen';
- k. aanleggen van tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen binnen gronden met de aanduiding 'leefgebied van amfibieën en reptielen'.

## ✓ 6.6 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

### ✓ 6.6.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> van de woning en/of bijgebouwen
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. hierdoor geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
- d. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- e. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. het beroep of bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;

- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

## ✓ 6.6.2 Nevenactiviteiten binnen bebouwingsconcentraties

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. niet aan het buitengebied gebonden bedrijven in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- b. agrarisch-verwante bedrijven en agrarisch-technische bedrijven, waarbij de bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking zoals loon- en grondverzetbedrijven zich uitsluitend kunnen vestigen in de bebouwingsconcentraties aan grote doorgaande wegen tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> ;
- c. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>, mits het geen handelsactiviteiten betreft;
- d. verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak met een andere bestemming met eenvoudige voorzieningen op het bouwvlak, met dien verstande dat:
  - 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
  - 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
  - 3. een standplaats heeft een minimale oppervlakte van 230 m<sup>2</sup>;
  - 4. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
  - 5. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
  - 6. er een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
  - 7. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;
- e. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- f. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen met maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen;
- g. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- h. horeca ten dienste van recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkoop punt tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- i. zorgfuncties en/of maatschappelijke functies tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- j. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup> behalve wanneer sprake is van een combinatie met statische opslag of een minicamping. In die gevallen is een maximale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> respectievelijk 5000 m<sup>2</sup> toegestaan.

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
- 2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- 3. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- 4. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- 5. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
- 6. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;

7. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
8. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

### ✓ 6.6.3 Nevenactiviteiten buiten bebouwingsconcentraties

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. statische opslag, tot een maximale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>, mits het geen handelsactiviteiten betreft;
- b. agrarisch-technische bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- c. verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak met een andere bestemming met eenvoudige voorzieningen op het bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
  2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
  3. een standplaats heeft een minimale oppervlakte van 230 m<sup>2</sup>;
  4. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
  5. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
  6. er een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
  7. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;
- d. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- e. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen met maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen;
- f. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- g. horeca ten dienste van recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- h. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup> behalve wanneer sprake is van een combinatie met statische opslag of een minicamping. In die gevallen is een maximale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> respectievelijk 5000 m<sup>2</sup> toegestaan.

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
3. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
4. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
5. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
6. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
7. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
8. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

### ✓ 6.6.4 Verbrede landbouw

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan een agrarisch bouwvlak met eenvoudige

voorzieningen op het bouwvlak, met dien verstande dat:

1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
  2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
  3. er op de minicamping maximaal 30 kampeermiddelen, op standplaatsen van minimaal 230 m<sup>2</sup> per standplaats, geplaatst mogen worden;
  4. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
  5. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
  6. er een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
  7. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;
- b. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen met maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen;
- c. dagrecreatieve voorzieningen, zoals boerengolf en/of educatieve activiteiten tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- d. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup> behalve wanneer sprake is van een minicamping. In dat geval is een maximale oppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> toegestaan.
- indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;
2. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
6. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

### ✓ 6.6.5 Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Huisvesting in bedrijfsgebouw onder de volgende voorwaarden:
1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
  2. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten. Dit dient te allen tijde door de ondernemer te kunnen worden aangetoond middels het bijhouden van een nachtregistratie;
  3. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt. In uitzonderlijke gevallen kan de periode worden verlengd tot maximaal 8 maanden. Het opstellen van een bedrijfsplan is dan noodzakelijk. Daarnaast dient in deze gevallen de Stichting Advisering Buitengebied (SAB) om advies te worden gevraagd;
  4. de huisvesting kan plaatsvinden in een bestaand, een uit te breiden dan wel een nieuw op te richten bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan 10-15 m<sup>2</sup> per persoon;
  5. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
  6. het maximaal aantal personen dat gehuisvest wordt niet meer dan 20 bedraagt;

7. de afwijking kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting ontbreken;
8. het agrarische bedrijf dient de hoofdfunctie te blijven. De huisvesting van seizoensarbeiders dient gekoppeld te zijn aan een nog in werking zijnd agrarisch bedrijf. Bij beëindiging van de agrarische functie is het huisvesten van seizoenarbeiders niet meer toegestaan;
9. de huisvesting dient vooraf te worden getoetst op de algemene criteria, zoals (externe) veiligheid, hygiëne, lucht, bodem, riolering, water, verkeer, geluid, natuur en landschap en milieuzonering;
10. er dient voorzien te worden in voldoende adequate parkeerplaatsen binnen het bouwvlak, waarbij dient te worden uitgegaan van 1 parkeerplaats per bed;
11. burgemeester en wethouders trekken de afwijking in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is, dan wel onvoldoende inspanningen geleverd zijn om in meer structurele vormen van huisvesting te voorzien.

## ✓ 6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

- a. voor werken en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub 6.7.1 t/m 6.7.15, met dien verstande dat voor werken en/of werkzaamheden binnen het bouwvlak of het verharden van minder dan 100 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig is;
- b. het omzetten van grasland naar bouwland;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 2, getoetst;
3. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het werken en/of werkzaamheden betreft binnen de aanduidingen 'archeologische verwachtingswaarde 1' of 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

### ✓ 6.7.1 Historisch landschappelijk gebied

- afgraven, ophogen;
- indrijven;
- onderbemalen;
- aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;

### ✓ 6.7.2 Archeologische verwachtingswaarde 1

- ingrepen die groter of gelijk zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 meter onder het huidig maaiveld;
- afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, graven sloten;
- leidingen leggen, verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

### ✓ 6.7.3 Archeologische verwachtingswaarde 2

- ingrepen die groter of gelijk zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld;

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, graven sloten;
- leidingen leggen, verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### ✓ 6.7.4 Beschermingsgebied natte natuurparel

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld ;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 6.7.5 beekdal

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, opplanten, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 6.7.6 Besloten gebied

- afgraven, egaliseren;
- rooien, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt.

#### ✓ 6.7.7 Leefgebied van amfibieën en reptielen

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven
- draineren, onderbemalen, dammen, stuwen, graven van sloten, dempen van sloten, dempen van poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, planten, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 6.7.8 Leefgebied van dassen

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
- draineren, onderbemalen, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen.

#### ✓ 6.7.9 Leefgebied van struweelvogels

- rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, aanleg leidingen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 6.7.10 Leefgebied van kwetsbare soorten

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, planten, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 6.7.11 Open gebied

- ophogen;
- opplanten, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt.

#### ✓ 6.7.12 Leefgebied van vlinders en natte biotopen

- afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, indrijven;
- draineren, onderbemalen, dammen, stuwen, graven van sloten, dempen van sloten, dempen van poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, rooien, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen van oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 6.7.13 Waterbergingsgebied in te richten

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 6.7.14 landschapselementen

- rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 6.7.15 Landgoed

- rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, veranderen perceelsindeling.

### ✓ 6.8 Sloopvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de panden met cultuurhistorische waarden.

### ✓ 6.9 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van:

#### ✓ 6.9.1 Het oprichten van een bedrijfswoning

Het oprichten van een eerste of tweede bedrijfswoning is toegestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. het bedrijf is zonder een eerste agrarische bedrijfswoning redelijkerwijs ook op langere termijn niet te exploiteren;
- c. het oprichten van een tweede bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan wanneer sprake is van twee bedrijfshoofden of bedrijfsleiders;
- d. de noodzaak van de bedrijfswoning moet vanuit een doelmatige bedrijfsvoering in verband met toezicht aanwezig zijn;
- e. het agrarisch bedrijf heeft een redelijk zicht op een duurzame voortzetting;
- f. de situering van de bedrijfswoning zal een duidelijke relatie moeten hebben met het agrarisch bedrijf;
- g. de nieuwe bedrijfswoning dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn in relatie tot geurhinder van andere agrarische bedrijven;
- h. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de wet geluidhinder;
- i. er mag geen sprake zijn van onevenredige of verdergaande belemmeringen voor het huidig functioneren en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van andere agrarische bedrijven;

- j. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak van de bedrijfswoning;
- k. de bouwregels voor de bedrijfswoning zijn van overeenkomstige toepassing;
- l. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

### ✓ 6.9.2 Het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het is uitsluitend toegestaan binnen de gronden met de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels';
- b. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- e. binnen het bouwvlak dient een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen' te worden opgenomen waarmee wordt aangegeven welk gedeelte gebruikt zal worden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- f. de maximale grootte van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen' bedraagt 4 hectare;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

### ✓ 6.9.3 Vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Het veranderen en/of vergroten van het bouwvlak van agrarische bedrijven voor permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het is uitsluitend toegestaan binnen de gronden met de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels';
- b. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- e. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- f. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. binnen het bouwvlak dient een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen' te worden opgenomen waarmee wordt aangegeven welk gedeelte gebruikt zal worden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;

- j. de maximale grootte van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen' bedraagt 4 hectare;
- k. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.4 De vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Het veranderen van het bouwvlak van een grondgebonden bedrijfs is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.5 De vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Het vergroten van het bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. binnen het vigerende bouwvlak dienen de bebouwingsmogelijkheden volledig benut te zijn;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 hectare;
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- f. de uitbreiding dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.6 De omschakeling naar een intensieve veehouderij

Het omschakelen van een grondgebonden bedrijf naar een intensieve veehouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het gronden betreft die gelegen zijn binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' dan wel aangetoond wordt dat sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied';
- b. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing

aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak. Voor intensieve veehouderijen geldt dat daarvan 10% binnen het bouwvlak opgericht dient te worden;

- c. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- d. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- f. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond;
- g. de omschakeling dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.7 De vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij

Het veranderen van het bouwvlak voor een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.8 De vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij

Het vergroten van het bouwvlak voor een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. binnen het vigerende bouwvlak dienen de bebouwingsmogelijkheden volledig benut te zijn;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 hectare;
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- f. de uitbreiding dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.9 De vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Het veranderen van het bouwvlak voor een intensieve veehouderij, is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- e. het bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- f. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak. Voor intensieve veehouderijen geldt dat daarvan 10% binnen het bouwvlak opgericht dient te worden;
- h. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- i. de verandering dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- j. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- k. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.10 De vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Het vergroten van het bouwvlak voor een intensieve veehouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. binnen het vigerende bouwvlak dienen de bebouwingsmogelijkheden volledig benut te zijn;
- c. de gronden mogen niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' of op een niet-duurzame locatie binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- d. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare binnen een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak. Voor intensieve veehouderijen geldt dat daarvan 10% binnen het bouwvlak opgericht dient te worden;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.11 De vergroting bouwvlak ten behoeve van dierwelzijn bij een intensieve veehouderij

Het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van dierwelzijn bij een intensieve veehouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak tot uitbreiding is rechtstreeks te herleiden tot het motief van dierenwelzijn;
- b. binnen het vigerende bouwvlak dienen de bebouwingsmogelijkheden volledig benut te zijn;
- c. het aantal dierplaatsen mag niet wordt vergroot;
- d. huisvesting van de dieren elders binnen gebouwen of uitbreiding van gebouwen binnen het bouwvlak redelijkerwijs niet mogelijk is gebleken;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak. Voor intensieve veehouderijen geldt dat daarvan 10% binnen het bouwvlak opgericht dient te worden;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. ~~de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone — landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone — verwevingsgebied';~~
- j. ~~de aanvraag is voor 1 januari 2013 ingediend;~~
- k. aangetoond is dat de bouwvlakken op 20 maart 2010 helemaal benut waren en een omvang van meer dan 1,5 hectare hadden;
- l. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.12 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van de bestemming Wonen

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden zonder bouwvlak ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van de bestemming Wonen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak na wijziging mag niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>;
- b. het is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het oprichten van bijgebouwen tot een maximum zoals opgenomen in artikel 23;
- c. er dient te worden aangetoond dat de bijgebouwen binnen het bouwvlak niet goed kunnen worden gesitueerd;
- d. ter plaatse waar een gekoppeld bouwvlak is toegestaan mag het bouwvlak niet worden vergroot op het gekoppelde bouwvlak waar alleen bijgebouwen aanwezig zijn;
- e. het stuk dat bij het bouwvlak wordt betrokken dient direct grenzen aan het bouwvlak en in eigendom zijn van de initiatiefnemer;
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.13

~~Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden zonder bouwvlak ten behoeve van de verplaatsing van het bouwvlak van de bestemming Wonen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:~~

- a. ~~het bestaande bouwvlak niet wordt vergroot;~~
- b. ~~de verandering noodzakelijk is vanuit verkeerskundig, danwel akoestisch danwel stedenbouwkundig oogpunt;~~
- c. ~~de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden gelijk danwel verbeterd worden;~~

- d. ~~aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.~~

#### ✓ 6.9.14 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden in de bestemming Wonen

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden met een bouwvlak en bedrijfswoning in de bestemming Wonen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- b. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- c. de wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- f. ingeval de bedrijfswoning cultuurhistorisch waardevol is, dient minimaal 400 m<sup>3</sup> te worden ingezet voor wonen;
- g. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
- h. de woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing';
- i. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;
- j. er geen sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- k. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.15 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden in de bestemming Wonen en boerderijsplitsing

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden met een bouwvlak en bedrijfswoning in de bestemming Wonen en het splitsen in twee wooneenheden is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- b. het een karakteristieke boerderij betreft;
- c. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- d. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- e. splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. door de komst van de nieuwe woningen mag geen milieuhygiënische belemmeringen optreden;
- g. de voormalige bedrijfsgebouwen dienen eerst te worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 100 m<sup>2</sup> alvorens tot splitsing mag worden overgegaan;
- h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup> worden verhoogd mits de (bedrijfs)bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. De verhoging bedraagt 50 procent van het te slopen surplus aan bebouwing. Het maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen mag na afbraak niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
  2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;

3. cultuurhistorische waarde volle objecten mogen niet worden gesloopt.
- i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
  - j. de inhoud van de karakteristieke boerderij mag niet worden vergroot;
  - k. de inhoud van de karakteristieke boerderij moet vóór de splitsing tenminste 900 m<sup>3</sup> bedragen;
  - l. de inhoud van de woningen bedraagt na splitsing tenminste 400 m<sup>3</sup> per woning;
  - m. de inhoud van de gesplitste woning mag niet worden vergroot;
  - n. aan iedere woning wordt een apart bouwvlak toegekend;
  - o. er geen sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
  - p. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
  - q. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 6.9.16 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden in de bestemming Bedrijf buiten bebouwingsconcentratie

De gronden met een agrarisch bouwvlak buiten de bebouwingsconcentraties kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', ten behoeve van:

1. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf; indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. middels een (bedrijfs)plan wordt aangetoond dat de activiteit binnen de bestaande bebouwing zal plaatsvinden;
  - b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan (overtollige bebouwing), moeten worden gesloopt;
  - c. de overgebleven voormalige agrarische bedrijfsgebouwen krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing', voor welke geldt dat de bestaande oppervlakte niet mag worden vergroot;
  - d. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
  - e. aangetoond dient te worden dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
  - f. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
  - g. aangetoond dient te worden dat de weg de verkeersafwikkeling voldoende op kan vangen;
  - h. er geen sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
  - i. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
  - j. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
  - k. het geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv-locatie' betreft;
  - l. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
  - m. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
  - n. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
  - o. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
  - p. er is geen sprake van buitenopslag;
  - q. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

### ✓ 6.9.17 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden in de bestemming Bedrijf binnen bebouwingsconcentratie

De gronden met een agrarisch bouwvlak binnen de aanduiding bebouwingsconcentratie kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', ten behoeve van de in bijlage 6 genoemde bedrijven dan wel bedrijfsmatige activiteiten indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. middels een (bedrijfs)plan wordt aangetoond dat de activiteit binnen de bestaande bebouwing zal plaatsvinden;
- b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan (overtollige bebouwing), moeten worden gesloopt;
- c. de overgebleven voormalige agrarische bedrijfsgebouwen krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing', voor welke geldt dat de bestaande oppervlakte niet mag worden vergroot;
- d. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- f. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
- g. aangetoond dient te worden dat de weg de verkeersafwikkeling voldoende op kan vangen;
- h. er geen sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verweingsgebied;
- i. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- j. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- k. het geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv-locatie' betreft;
- l. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- m. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
- n. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- o. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- p. er is geen sprake van buitenopslag;
- q. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

### ✓ 6.9.18 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden in de bestemming Sport met de aanduiding 'manege'

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Sport ten behoeve van een manege is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- b. het bouwvlak binnen de aangeduide bebouwingsconcentraties aan grote doorgaande wegen is gelegen;
- c. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- d. het initiatief milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- e. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- g. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
- h. nieuwe bebouwing is niet toegestaan, behoudens de oprichting van 1 rijhal met een maximale oppervlakte van 1200 m<sup>2</sup>;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

## artikel 23 Wonen



### ✓ 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan;
- c. een bed&breakfast accommodatie met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen toegestaan binnen het hoofdgebouw;
- d. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning ten behoeve van het kasteel Nieuw Herlaer;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', een opslaggebouw;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - antiekhandel', een antiekhandel;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer', kasteel Nieuw Herlaer;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing', voormalige agrarische bebouwing;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv locatie', een rbv locatie;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'landgoed', het behoud en herstel van de waarden en de instandhouding van onverharde wegen en lanenstelsels bij een landgoed;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'open gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide open gebied;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van amfibieën en reptielen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van amfibieën en reptielen;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van struweelvogels;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van kwetsbare soorten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van kwetsbare soorten;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van vlinders en natte biotopen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van vlinders en natte biotopen;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beekdalsysteem;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'waterbergingsgebied in te richten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding

- aangeduide waterbergingsgebied in te richten;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', een landbouwontwikkelingsgebied;
- ab. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- ac. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', een verwevingsgebied;
- ad. de instandhouding van de in bijlage 1 van de planregels beschreven cultuurhistorische en architectonische waarden van de als 'cultuurhistorisch waardevol object' aangeduide bouwwerken;
- ae. tuinen, erven en terreinen;
- af. parkeervoorzieningen;
- ag. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ah. groenvoorzieningen.

## ✓ 23.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van het bepaalde in 23.2.1 sub f;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' mag de bestaande bebouwing niet worden uitgebreid;
- c. ter plaatse van het gekoppelde bouwvlak zijn op het gedeelte van het bouwvlak waar de woning niet is gesitueerd de legaal aanwezige bijgebouwen toegestaan.

### ✓ 23.2.1 Bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer'

- a. de maximale goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- b. de maximale bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de maximale oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. de gebouwen moeten voorzien zijn van een kap met een dakhelling van ten minste 35 en ten hoogste 60 graden;
- f. buiten het bouwvlak zijn de volgende gebouwen toegestaan:
  1. een theekoepel of ander soortgelijk bouwwerk ten behoeve van een gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup>;
  2. een poortgebouw, of ander soortgelijk gebouw, voor beveiliging, bewaking, onderhoud en opslag en daarmee vergelijkbare doeleinden ten behoeve van het landgoed, waarvan de goothoogte niet meer dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter en de oppervlakte niet meer dan 90 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. het onder sub 2 bedoelde poortgebouw dient vanaf de ontsluiting vanaf Halder, nabij het water te worden gesitueerd, op een afstand van maximaal 25 meter voor wat betreft de meest naar het water gekeerde gevel;
- g. één zwembad is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarvan:
  1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 7 bij 15 meter;
  2. de afstand tot het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50 meter;

- h. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

### ✓ 23.2.2 Woning binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. één woning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' of '2' woningen bedraagt;
- b. de woning dient op minimaal 50% ter plaatse van de bestaande fundering te worden opgericht;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup> exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan-en uitbouwen of in ieder geval niet meer dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het geen woning betreft welke in het verleden gesplitst is geweest. Indien het een karakteristieke boerderij betreft, geldt de bestaande inhoud. In afwijking van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale inhoud', de inhoud niet groter mag zijn dan de aangegeven inhoud;
- d. de inhoud en maatvoering van een karakteristieke boerderij dienen te worden behouden;
- e. de woning dient ten opzichte van de weg zodanig te worden gepositioneerd dat deze in lijn staat met de woningen van aanliggende percelen;
- f. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 meter en de maximale hoogte bedraagt 10 meter;
- g. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25° en ten hoogste 60°;
- h. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- i. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- j. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden;
- k. de afstand van de woning tot de weg is gelijk aan de afstand welke aanwezig is op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- l. woningen en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden. Indien er geen gevellijn is opgenomen dienen de woningen in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd.

### ✓ 23.2.3 Bijgebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen als er sprake is geweest van samenvoeging van twee tot één woning;
- c. afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- d. de afstand van een bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 30 meter. Deze maatvoering dient ook in acht te worden genomen bij de herbouw van een bijgebouw;
- e. bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden;
- f. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter.

### ✓ 23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de bedrijfswoning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
  2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
  3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
  4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>.

### ✓ 23.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

#### ✓ 23.3.1 De herbouw woning buiten de fundering van de bestaande woning

Herbouw van de woning buiten de fundering van de bestaande woning is toegestaan, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. dit vanuit het verkeersbelang/verkeersveiligheid dan wel vanuit een beter woonmilieu wenselijk is;
- b. de afstand tot de weg mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
- c. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
- d. er sprake is van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- e. vervangende nieuwbouw van de woning of bijgebouwen dient gepaard te gaan met sloop van overtollige bebouwing. Voor elke 500 m<sup>2</sup> die wordt gesloopt mag de woning met 50 m<sup>3</sup> worden vergroot tot een maximum van 850 m<sup>3</sup>;
- f. in het geval dat de te vervangen woning een cultuurhistorisch waardevol object betreft, is een advies van de gemeentelijke monumentencommissie noodzakelijk;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- h. bij het samenvoegen van de vierkante meters van verschillende te slopen bouwwerken mag het nieuwe bijgebouw geen bedrijfsmatige uitstraling krijgen.

#### ✓ 23.3.2 De vergroting van de woning en bijgebouwen in geval van afbraak

De woning en/of bijgebouwen mogen worden vergroot, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien het gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan groter is dan 100 m<sup>2</sup> geldt het volgende:
  1. bij afbraak van voornoemd(e) bijgebouw(en), mag het onder a. genoemde oppervlak worden verhoogd onder de volgende voorwaarden:
    - de verhoging bedraagt 50% van het oppervlak van het te slopen surplus aan gebouw(en);
    - het maximaal toegestaan totale oppervlakte aan bijgebouwen, bedraagt, na bedoelde afbraak, echter 200 m<sup>2</sup>;

- de woning mag worden vergroot, gerelateerd aan de oppervlakte bijgebouwen die worden gesloopt:
- 2. voor elke 500 m<sup>2</sup> die wordt gesloopt, mag de woning met 50 m<sup>3</sup> worden vergroot;
- 3. de inhoud van de woning mag – in totaliteit – niet meer dan 850 m<sup>3</sup> bedragen;
- 4. bij sloop mag de woning aangeduid is als 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' mag de woning worden vergroot 600 m<sup>3</sup> en daar bovenop de hierboven beschreven sloopregeling;
- 5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

### ✓ 23.3.3 Het bouwen van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1'

Het bouwen van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1' is toegestaan indien voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

### ✓ 23.3.4 Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2'

Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' is toegestaan indien voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

### ✓ 23.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### ✓ 23.5 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

### ✓ 23.6 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- g. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- h. vergraven, egaliseren, graven van sloten, dempen van sloten/poelen, rooien, omzetting van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt, verandering perceelsindeling binnen de gronden met de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied'.

### ✓ 23.7 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

#### ✓ 23.7.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> van de woning en/of bijgebouwen
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
- d. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- e. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. het beroep of bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- n. de bebouwing ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf niet is gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer'.

#### ✓ 23.7.2 Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning zijn toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of een atelier betreft;
- b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- d. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- e. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
- f. op basis van een erfbepantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- g. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan.

### ✓ 23.7.3 Verblijfsrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak met een andere bestemming met eenvoudige voorzieningen op het bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
  2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden binnen het bouwvlak;
  3. een standplaats heeft minimale oppervlakte van 230 m<sup>2</sup>;
  4. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
  5. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
  6. er een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
  7. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de woning als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
3. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
4. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
5. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
6. op basis van een erfbepantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
7. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
8. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

### ✓ 23.8 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

- a. voor werken en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub 23.8.1 t/m 23.8.15, met dien verstande dat voor werken en/of werkzaamheden binnen het bouwvlak of het

verharden van minder dan 100 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig is; indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
  2. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 2, getoetst;
  3. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
  4. indien het werken en/of werkzaamheden betreft binnen de aanduidingen 'archeologische verwachtingswaarde 1' of 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer' geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals weergegeven in sub 23.8.1 t/m 23.8.15 nodig, voor de volgende werken of werkzaamheden ten behoeve van:
1. ontsluitingswegen tot 3,5 meter breed.
  2. parkeerplaatsen gelegen op maximaal 20 meter afstand van de bouwvlakken, dan wel gelegen op maximaal 3 meter afstand van de ontsluitingswegen;
  3. verhardingen tot maximaal 30 m<sup>2</sup> anderszins per woning gelegen op maximaal 10 meter afstand van de bouwvlakken.

#### ✓ 23.8.1 Historisch landschappelijk gebied

- afgraven, ophogen;
- indrijven;
- onderbemalen;
- aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### ✓ 23.8.2 Archeologische verwachtingswaarde 1

- ingrepen die groter of gelijk zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 meter onder het huidig maaiveld;
- afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, graven sloten;
- leidingen leggen, verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### ✓ 23.8.3 Archeologische verwachtingswaarde 2

- ingrepen die groter of gelijk zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld;
- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, graven sloten;
- leidingen leggen, verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### ✓ 23.8.4 Leefgebied van amfibieën en reptielen

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven
- draineren, onderbemalen, dammen, stuwen, graven van sloten, dempen van sloten, dempen van poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, planten, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 23.8.5 Leefgebied van dassen

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;

- draineren, onderbemalen, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen.

#### ✓ 23.8.6 Leefgebied van struweelvogels

- rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, aanleg leidingen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 23.8.7 Beekdal

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, opplanten, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 23.8.8 Open gebied

- ophogen;
- opplanten, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt.

#### ✓ 23.8.9 Besloten gebied

- afgraven, egaliseren;
- rooien, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt.

#### ✓ 23.8.10 Beschermingsgebied natte natuurparel

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld ;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 23.8.11 Waterbergingsgebied in te richten

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 23.8.12 Leefgebied van kwetsbare soorten

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, opplanten, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 23.8.13 Leefgebied van vlinders en natte biotopen

- afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, indrijven;

- draineren, onderbemalen, dammen, stuwen, graven van sloten, dempen van sloten, dempen van poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, rooien, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen van oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 23.8.14 Landschapselementen

- rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 23.8.15 Landgoed

- rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, veranderen perceelsindeling.

### ✓ 23.9 Sloopvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de panden met cultuurhistorische waarden.

### ✓ 23.10 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor:

#### ✓ 23.10.1 Woningsplitsing

Het splitsen van de woning in twee wooneenheden is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het een karakteristieke boerderij betreft;
- b. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- d. splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- e. de overtollige gebouwen dienen eerst te worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 100 m<sup>2</sup> alvorens tot splitsing mag worden overgegaan;
- f. door de komst van de nieuwe woningen er geen milieuhygiënische belemmeringen optreden;
- g. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup> worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet als woning wordt gebruikt, wordt gesloopt. De verhoging bedraagt 50 procent van het te slopen surplus aan bebouwing. Het maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen mag na afbraak niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
  2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
  3. cultuurhistorisch waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;
- h. de inhoud van de karakteristieke boerderij mag niet worden vergroot;
- i. de inhoud van de karakteristieke boerderij moet vóór de splitsing ten minste 900 m<sup>3</sup> bedragen;
- j. de inhoud van de woningen bedraagt na splitsing ten minste 400 m<sup>3</sup> per woning;
- k. de inhoud van de gesplitste woningen mag niet worden vergroot;
- l. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- m. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

### ✓ 23.10.2 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar een (niet)grondgebonden agrarisch bedrijf

De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar een (niet-)grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond, waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' wordt gewijzigd naar de omliggende agrarische bestemming met dien verstande dat het niet mogelijk is binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

### ✓ 23.10.3 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar de bestemming Bedrijf buiten bebouwingsconcentratie

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' welke buiten bebouwingsconcentraties vallen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', ten behoeve van:

1. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
2. agrarisch-technische bedrijven, zonder grote verkeersaantrekkende werking, tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
- b. omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd;
- c. de gronden niet zijn gelegen binnen de aangegeven aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- f. het geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv-locatie' betreft;
- g. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;

- i. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- j. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- k. nieuwe bebouwing is niet toegestaan;
- l. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

✓ **23.10.4 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar de bestemming Bedrijf binnen bebouwingsconcentratie**

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' welke binnen de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' vallen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de in bijlage 6 genoemde bedrijven dan wel bedrijfsmatige activiteiten indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
- b. omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd;
- c. de gronden niet zijn gelegen binnen de aangegeven aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 3 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- f. het geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv-locatie' betreft;
- g. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- i. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- j. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- k. nieuwe bebouwing is niet toegestaan;
- l. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

✓ **23.10.5 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar de bestemming Recreatie**

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' welke buiten de aangeduide bebouwingsconcentraties vallen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Recreatie', ten behoeve van:

1. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
  2. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  3. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorische bebouwing gehandhaafd dienen te blijven;
- b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;

- d. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- e. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- g. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- i. buitenopslag niet is toegestaan;
- j. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- k. de gronden niet zijn gelegen binnen de aangegeven aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- l. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### ✓ 23.10.6 Het wijzigen van de bestemming Wonen in Agrarisch (- met waarden) ten behoeve van vormverandering

Het wijzigen van de bestemming Wonen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak in de bestemming Agrarisch (- met waarden) is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de verandering noodzakelijk is vanuit verkeerskundig, danwel akoestisch danwel stedenbouwkundig oogpunt;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden gelijk danwel verbeterd worden;
- d. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

## artikel 31 Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)



### ✓ 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

### ✓ 31.2 Bouwregels

#### ✓ 31.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. de gebouwen zoals bedoeld in 23.2.1 sub f en het zwembad zoals bedoeld in 23.2.1 sub g;
- e. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- f. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van onherroepelijke archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument, niet zijnde het object ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen nieuw Herlaer'.

### ✓ 31.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 31.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

### ✓ 31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

#### ✓ 31.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat

om ingrepen buiten het bouwvlak en/of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van onherroepelijke archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument en/of ingrepen die gelijk of groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- d. verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

#### ✓ 31.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 31.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer'.

#### ✓ 31.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 31.4.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

## artikel 33 Waarde - Natte natuur (dubbelbestemming)



### ✓ 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Natte natuur aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- het behoud en versterking van de aanwezige specifieke bodemopbouw en specifieke waarden;
- de bescherming en het behoud van de op en/of in de gronden voorkomende natuurwaarden;
- de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

### ✓ 33.2 Bouwregels

#### ✓ 33.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- de gebouwen zoals bedoeld in 23.2.1 sub f en het zwembad zoals bedoeld in 23.2.1 sub g;
- bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van onherroepelijke archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument, niet zijnde het object ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen nieuw Herlaer'.

#### ✓ 33.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- de gebouwen zoals bedoeld in 23.2.1 sub f en het zwembad zoals bedoeld in 23.2.1 sub g.
- bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van onherroepelijke archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument, niet zijnde het object ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen nieuw Herlaer'.

### ✓ 33.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

#### ✓ 33.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat om ingrepen buiten het bouwvlak en/of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van onherroepelijke archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument:

- afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, indrijven;
- draineren, onderbemalen, dammen, stuwen, graven van sloten, dempen van sloten, dempen van poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, rooien, omzetten grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharden van oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

#### ✓ 33.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 33.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer'.

### ✓ 33.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 33.3.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.