HOFRIJCK
RENTMEESTERS

Markant gelegen woonboerderij

Zenderensestraat 10, Zenderen

Markant in het buitengebied gelegen woonboerderij (een opknapper maar wel aangesloten op alle nutsvoorzieningen) met grote boerderijschuur, kapschuur, erf, tuin en grasland op een kavel van 1.05.55 hectare. De woonboerderij bestaat uit een klein doch netjes voorhuis (het woongedeelte met een oppervlakte van 81 m²) en een zeer groot achterhuis (de voormalige deel).

De totale inhoud van de woonboerderij bedraagt 1619 m³ en dat maakt het mogelijk om de woonboerderij met een omgevingsvergunning te splitsen in twee of zelfs drie wooneenheden!

De grote boerderijschuur (opp. 244 m²) verkeert in een slechte staat van onderhoud en de kapschuur (opp. 120 m², gedekt met asbestgolfplaten) staat op instorten.
Het erf met de opstallen is circa 0.30.00 hectare groot en er is circa 0.75.55 hectare grasland.

Indeling

- zijentree/hal met toegang tot kelder
- opkamer
- woonkamer
- slaapkamer
- badkamer bijkeuken
- toiletruimte
- werkkamer
- twee slaapkamers
- keuken
- voormalige deel met diepe vaste kast

HUWELIJK

HUWELIJK

Kenmerken

Vraagprijs	€ 845.000,- k.k.
Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1912
Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	6
Woonruimte	81 m^2
Overige inpandige ruimte	246 m^2
Perceeloppervlakte	10555 m^2
Bruto inhoud	1619 m^3
Externe bergruimte	364 m^2
Energielabel	G
Aanvaarding	kan op korte termijn

Bestemming

Het perceel heeft de bestemming wonen en agrarisch met waarden met de functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen en openheid.
De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan de verkoopbrochure.

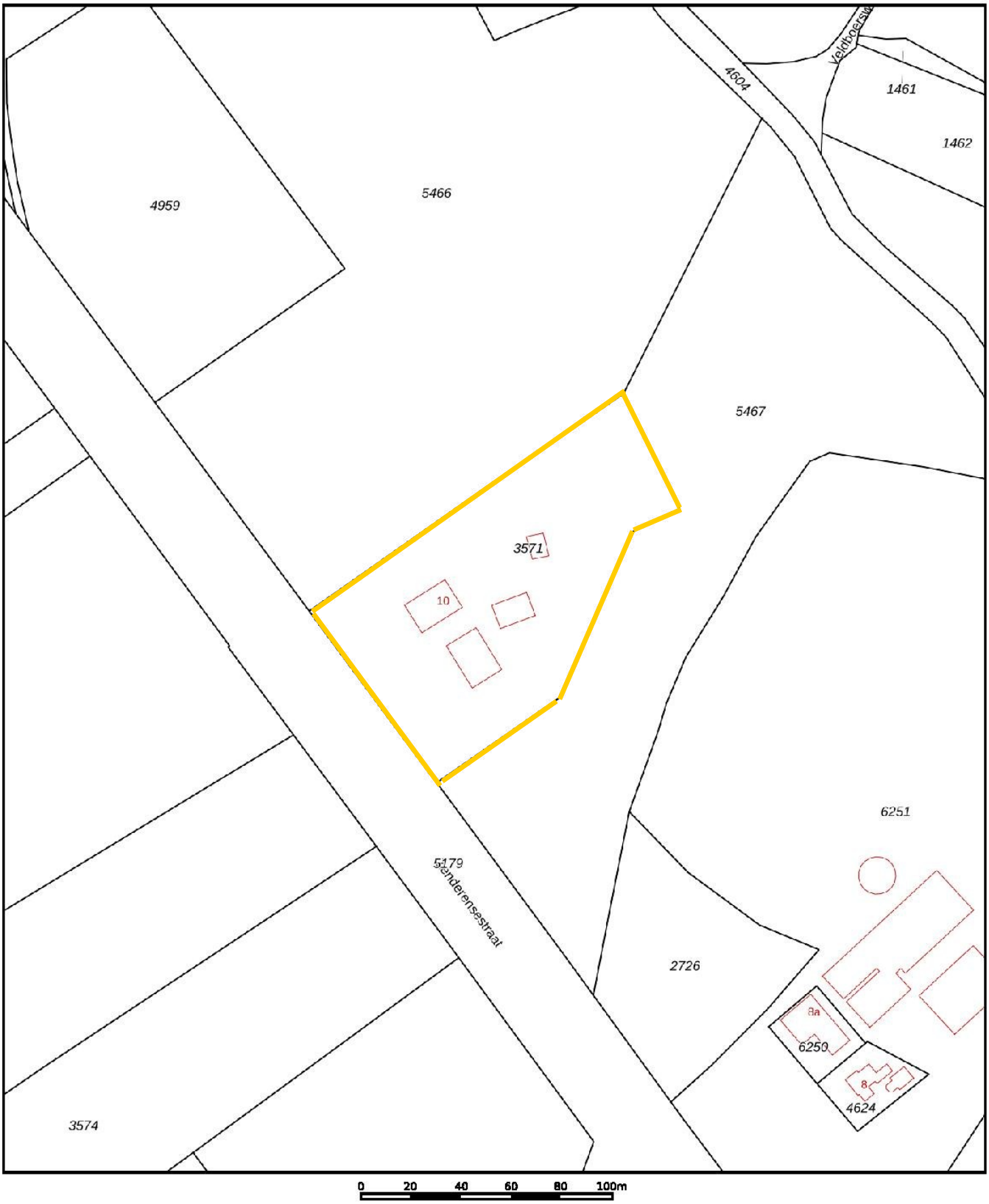
Hofrijck Rentmeesters

Winterkamperweg 28b, 7475 SJ Markelo
Postbus 58, 7451 AB Holten
T: 0548-367779

info@hofrijck.nl
www.hofrijck.nl

Aan de samenstelling van deze verkoopbrochure is de grootst mogelijke zorg besteed.
De inhoud van de verkoopbrochure kan echter afwijken van de werkelijkheid en derhalve kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van de verkoopbrochure.

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Borne
Sectie	E
Perceel	3571

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Object&co

BAG BAO NVM VNG Nederlands Register Vastgoed Taxateurs Vastgoed Ned. aedes WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580
Meetrapport

Opdrachtgever	Hofrijck Rentmeesters
Adres	Zenderensestraat 10, 7625TE Zenderen
Document	OC-2026-157092
Datum	08-09-2026

Object&co

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.
Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 03-09-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	404,00 m^2
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	668,70 m^2
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	**81,30 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	**245,80 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	**0,00 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	**244,40 m^2**
Bruto inhoud - Woning	**1619,25 m^3**
Bruto inhoud - Geheel Perceel	2137,91 m^3

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Marian Groot Beumer op 03-09-2026.

Hilversum, 08-09-2026

Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant confom de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m2 (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GOW)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GOW wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m2 of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m2 of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m2;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter.

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

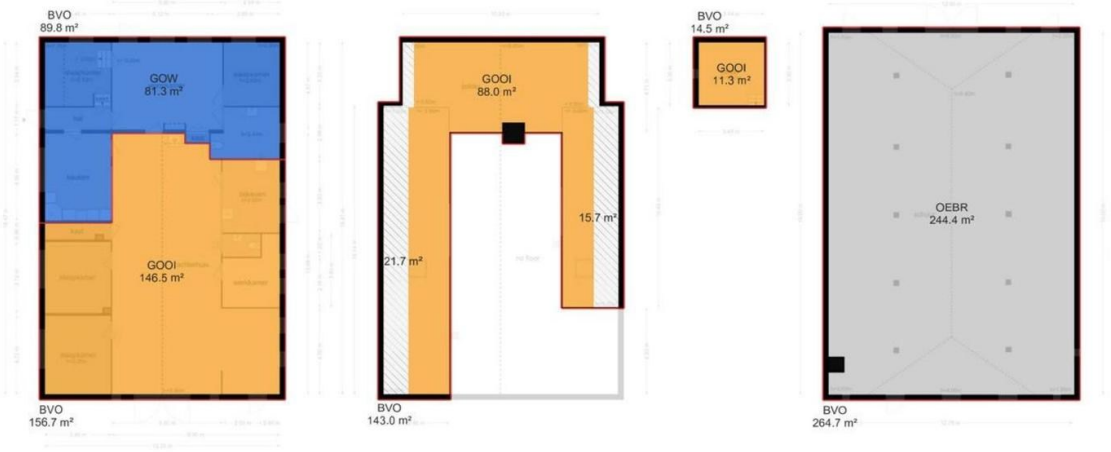
Datum Meetopname	03-09-2026	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	08-09-2026	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-157092	**Opnemer**	Marian Groot Beumer
Meetrcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief

Object type	Woning	**Verklaring Meetcertificaat:**
Adres	Zandamsestraat 10	Meetvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.
Postcode/Plaats	7825TE Zandeiem	
Opdrachtgever	Hetrijck Rentmeesters	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hierin afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte, woningen, volgens NEN 2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.
Adres	Winterkampenweg 28b	
Postcode/Plaats	7475 SJ Markelo	

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides en schuimgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
	VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GOGB	OEBR	BI
-01 **KELDER**	-	**14,50**	**3,20**	-	-	-	**11,30**	-	-	**36,54**
Kelder	-	14,50	3,20	-	-	-	11,30	-	-	36,54
00 **BEGANE GROND**	-	**246,50**	**18,70**	-	-	**81,30**	**148,50**	-	-	**1582,71**
Woon-/werkruimte	-	89,80	8,50	-	-	81,30	-	-	-	541,16
Achterhuis	-	156,70	10,20	-	-	-	148,50	-	-	1041,56
01 **EERSTE VERDIEPING**	-	**143,00**	**17,60**	**37,40**	-	-	**88,00**	-	-	-
Zolder	-	143,00	17,60	37,40	-	-	88,00	-	-	Incl. above
EX **EXTRA**	-	**264,70**	**20,30**	-	-	-	-	-	**244,40**	**518,66**
Voe Schuur	-	264,70	20,30	-	-	-	-	-	244,40	518,66
TGP **Totalen geheel Perceel**	-	**668,70**	**59,80**	**37,40**	-	**81,30**	**245,80**	-	**244,40**	**2137,91**
TW **Totalen Woning**		**404,00**				**81,30**	**245,80**	-	-	**1619,25**

BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

5



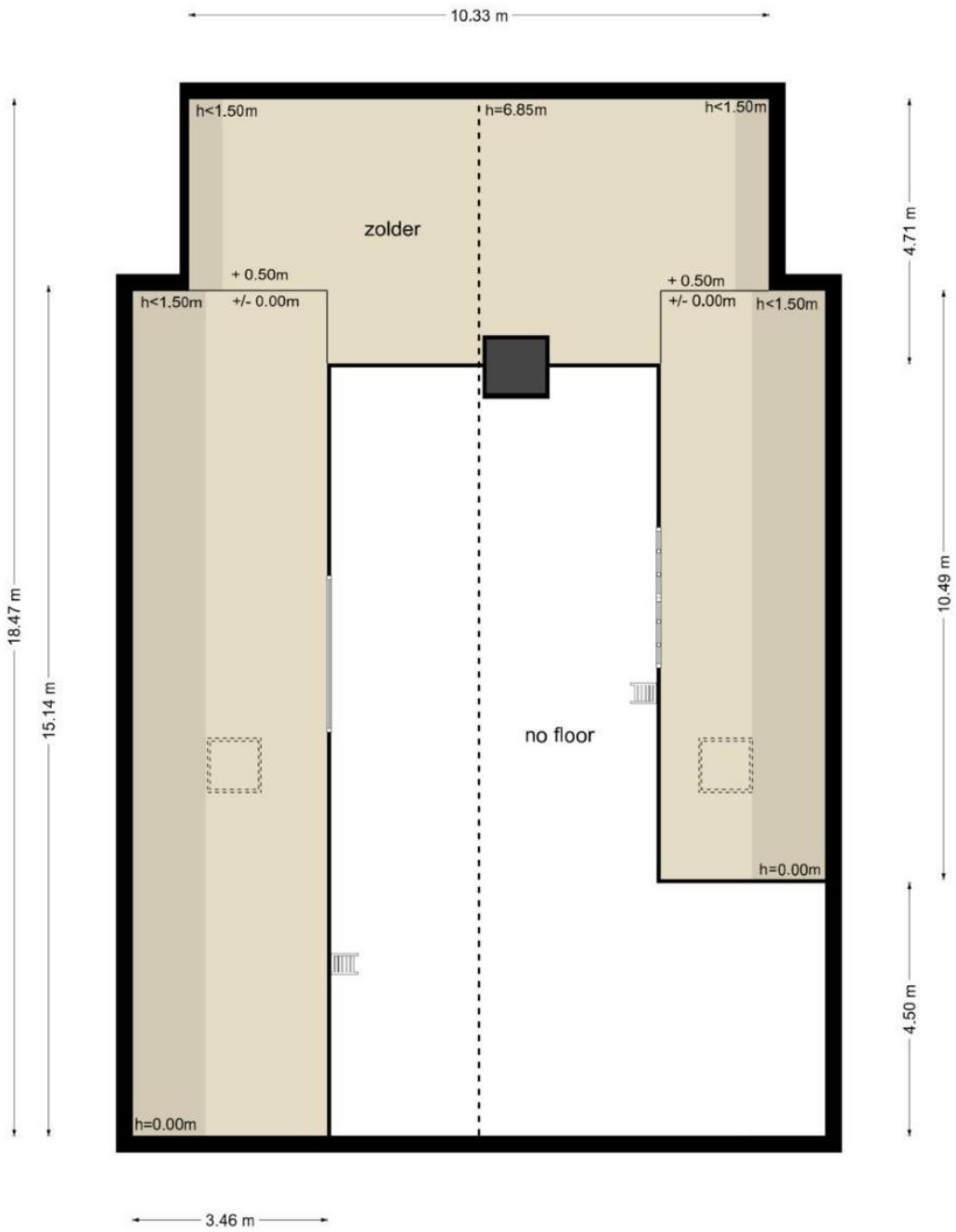
Legenda vlakkentekening:

BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

Plattegronden

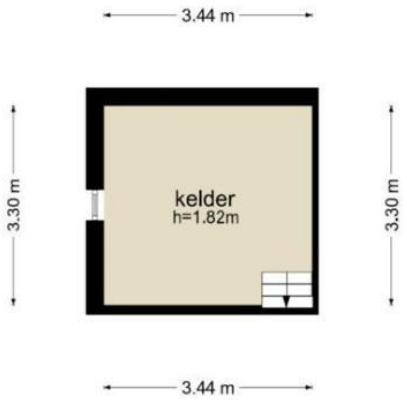
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Zenderensestraat 10 - Zenderen
Eerste Verdieping



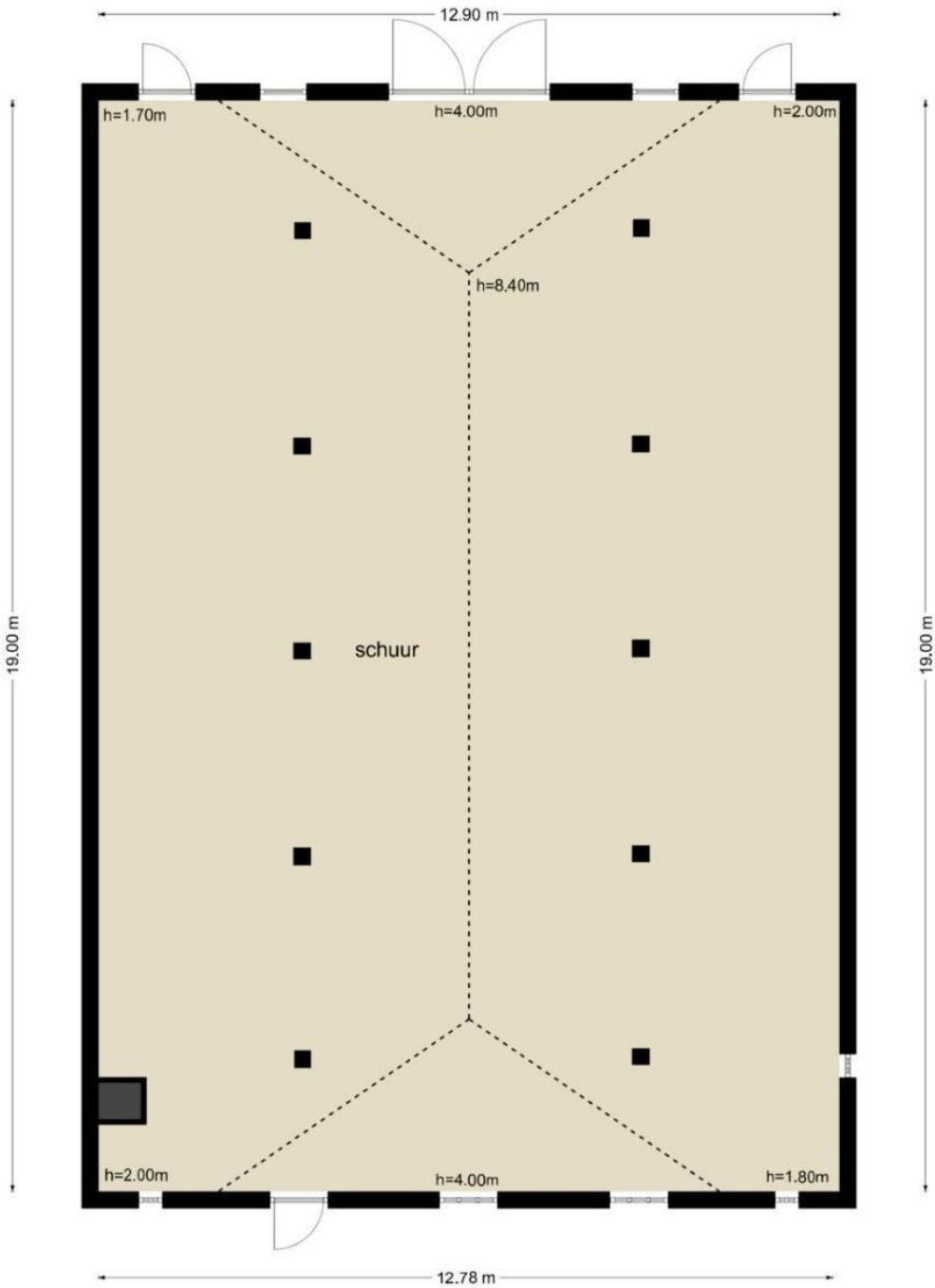
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Zenderensestraat 10 - Zenderen
Kelder



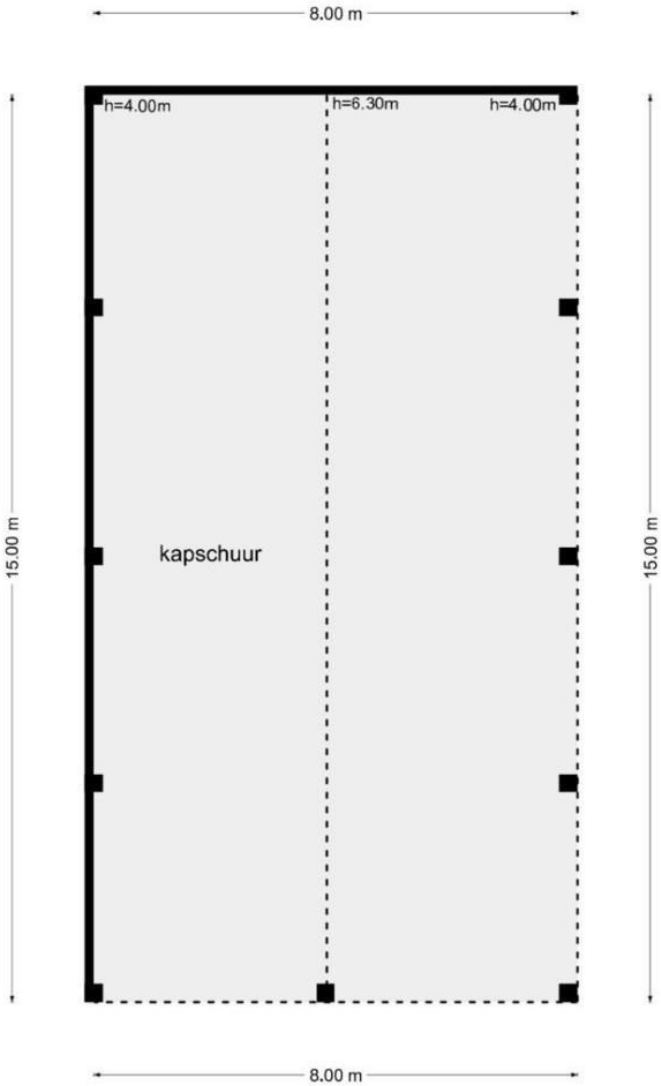
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Zenderensestraat 10 - Zenderen
Vee Schuur

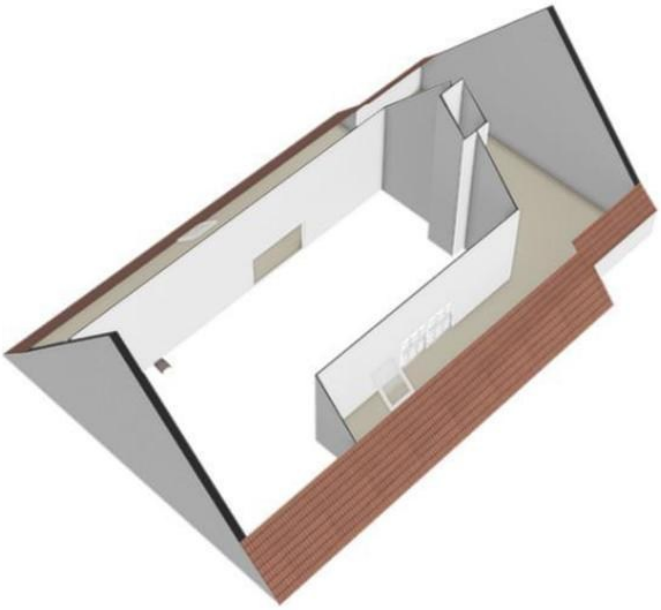


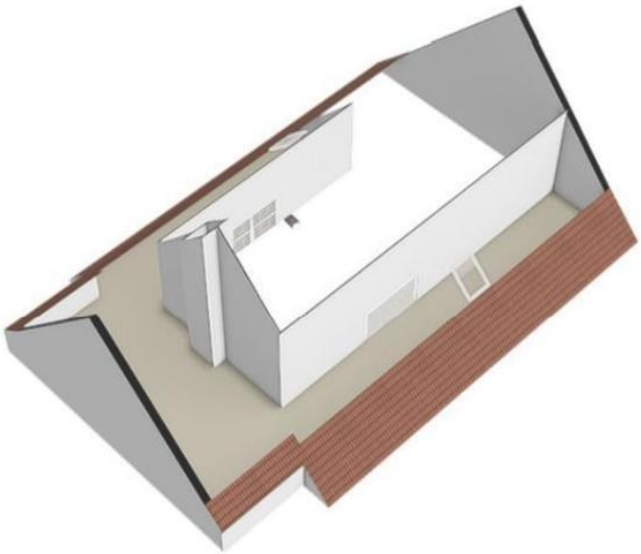
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

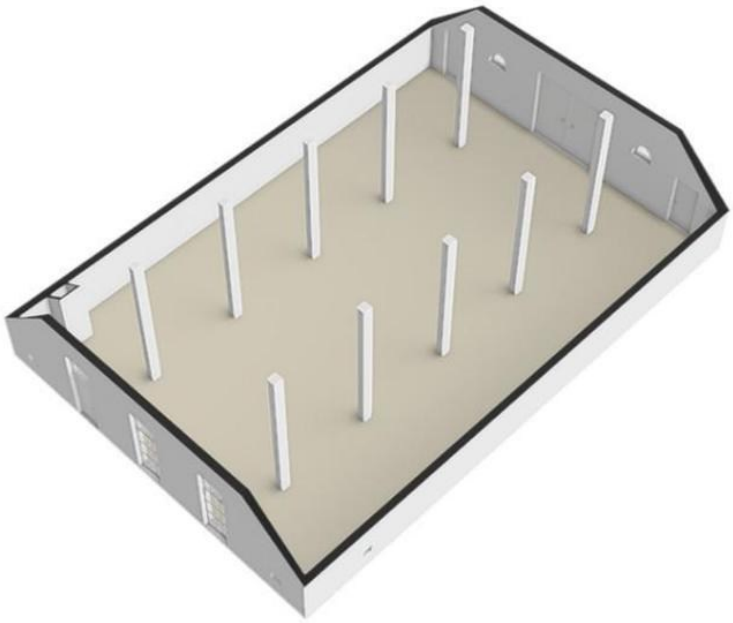
Zenderensestraat 10 - Zenderen
Kapschuur

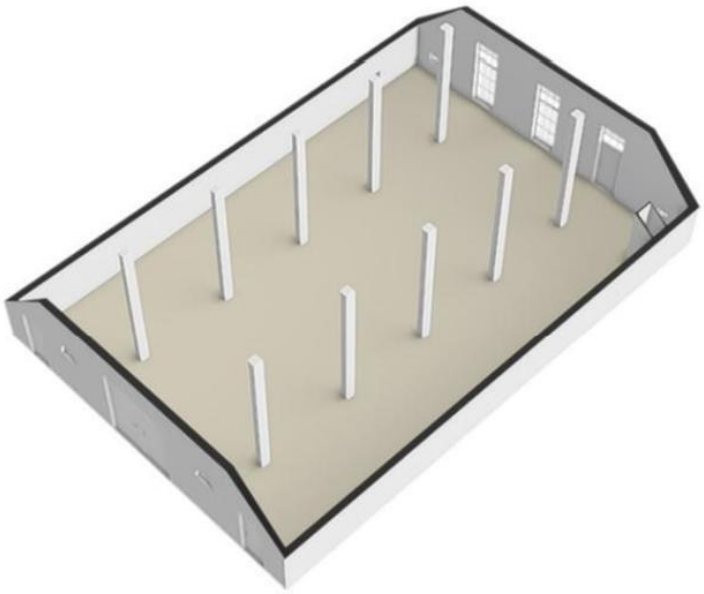


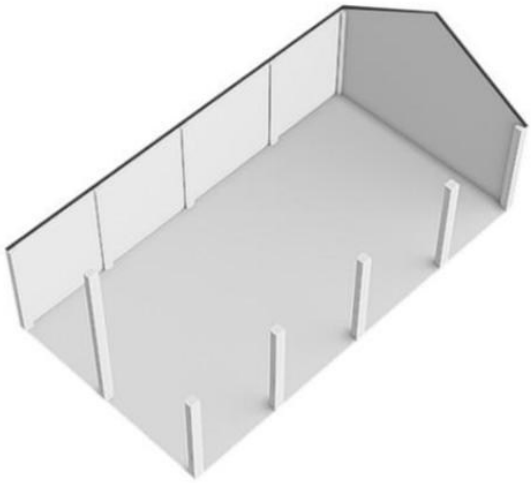
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

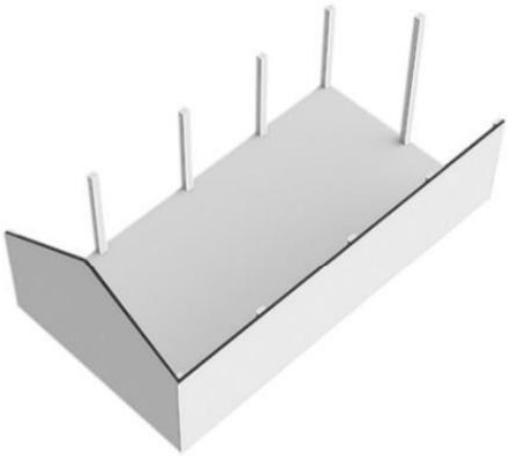




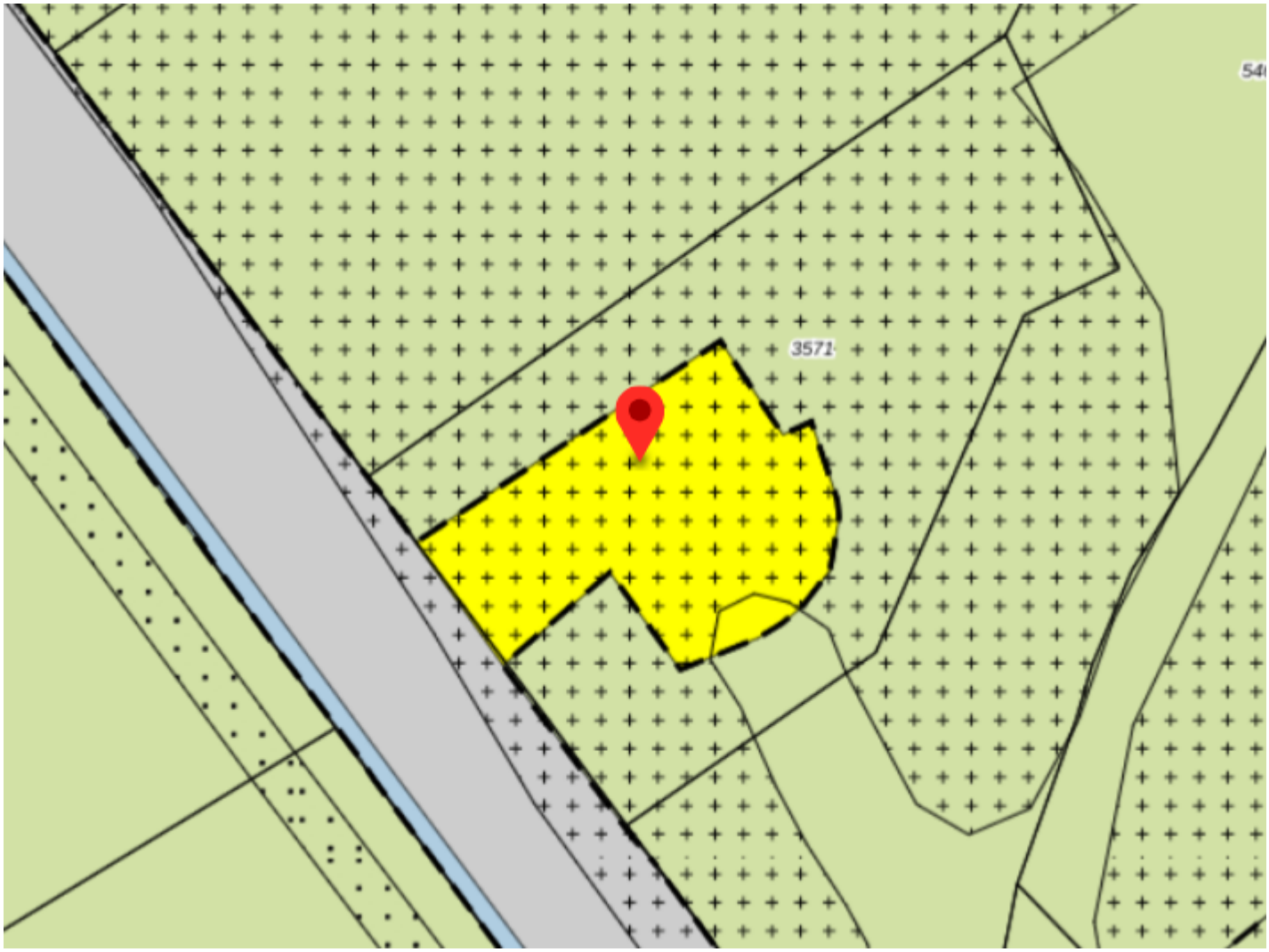








Bestemmingsplankaart met voorschriften



Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waarbij het bestaande aantal woningen uitsluitend op de bestaande locatie is toegestaan, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal woningen;
b. de uitoefening van een beroep-aan-huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep-aan-huis, met een maximum van 50 m²;
c. inwoning in de woning en de aangebouwde bijgebouwen;
d. hobbymatig agrarisch medegebruik;
e. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' dienen de betrokken bestemmingsvlakken te worden beschouwd als één bestemmingsvlak;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasopslag', een kaasopslag;
g. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' een zorgwoning;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteiten 1' voor een kleinschalige recreatieve functie ondergeschikt aan de woonfunctie, met dien verstande dat op het perceel de volgende activiteiten zijn toegestaan: maximaal 2 plattelandskamers met een maximum vloeroppervlakte van 50 m² per stuk, ruimten ten behoeve van het houden van groepsbijeenkomsten (zoals het houden van workshops en het gebruik als vergaderruimte), een bed & breakfast, dagopvang en een galerie;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteiten 2' voor een kleinschalige recreatieve functie ondergeschikt aan de woonfunctie, met dien verstande dat op het perceel de volgende activiteiten zijn toegestaan: kleinschalige dagrecreatieve activiteiten, een kinderboerderij, ruimten voor groepsbijeenkomsten (zoals het houden van workshops en het gebruik als vergaderruimte), het houden van tentoonstellingen en of een galerie en aan deze functies ondergeschikte horeca;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteiten 3' voor een kleinschalige nevenfunctie ondergeschikt aan de woonfunctie, met dien verstande dat op het perceel de volgende activiteiten zijn toegestaan: maximaal 4 plattelandskamers /-appartementen met een maximum vloeroppervlakte van 50 m² per stuk, een galerie en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
k. de bestaande bed & breakfast en plattelandskamers;
l. de bestaande paardenbakken;
m. de bestaande nevenactiviteiten;
n. gebruik voor stalling en opslag in de vorm van:
   1. stalling en verhuur van paarden en wagens, fietsen en daarmee gelijk te stellen niet-gemotoriseerde vervoermiddelen;
   2. stalling van caravans, kampeerauto's,vouwwagens en daarmee gelijkt te stellen recreatieve vervoermiddelen;
   3. opslag van (semi)agrarische en/of particuliere goederen alsmede bedrijfsmatige opslag behorend bij een kantoor, beroep of bedrijf aan huis van goederen of van een elders uitgeoefend bedrijf;

   mits:
   - de stalling en opslag inpandig in de bestaande gebouwen die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, plaatsvinden;
   - de stalling en opslag uitsluitend plaatsvindt in vrijkomende agrarische bebouwing;
   - de in gebruik zijnde vloeroppervlakte voor opslag en stalling niet meer bedraagt dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen het bouwvlak;
o. ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - medegebruik', medegebruik in de vorm van:
   1. inpandige stalling en verhuur van paarden en wagens, fietsen en daarmee gelijk te stellen niet-gemotoriseerde vervoermiddelen
   2. inpandige stalling van caravans, kampeerauto's,vouwwagens en daarmee gelijkt te stellen recreatieve vervoermiddelen;
   3. inpandige opslag van (semi)agrarische en/of particuliere goederen alsmede bedrijfsmatige opslag behorend bij een kantoor, beroep of bedrijf aan huis van goederen of van een elders uitgeoefend bedrijf;
   4. een beroep of bedrijf aan huis waarvoor een maximum geldt van 100 m^2 vloeroppervlakte;
   5. plattelandskamers en of plattelandsappartementen met een maximum vloeroppervlakte van 50 m² per stuk en maximaal 4 plattelandsappartementen;

met dien verstande vloeroppervlakte voor medegebruik niet meer bedraagt dan 60% van het maximum oppervlakte aan bijgebouwen binnen het bouwvlak;

met de daarbijbehorende:

p. tuinen en erven;
q. parkeervoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. voor zover een bouwvlak is opgenomen, wordt de woning hierbinnen gebouwd;
b. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m^3 danwel de bestaande grotere inhoud waarbij ook eventueel inpandige bedrijfsruimten die deel uitmaken van hetzelfde hoofdgebouw als de woning tot de bestaande grotere inhoud worden gerekend;
c. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
d. de dakhelling van een woning dient minimaal 35° te bedragen;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen minimaal 5 m aan beide zijden;
    2. bij halfvrijstaande woningen 5 m aan één zijde.

19.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 150 m^2 bedragen, met dien verstande dat:
    1. maximaal 75 m^2 van de bijgebouwen mag worden aangebouwd aan de woning;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m^2)' de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan de ter plaatse aangegeven oppervlakte mag bedragen;
c. de maximale goothoogte bedraagt 3 m;
d. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 m;
e. herbouw van bijgebouwen, voor zover de oppervlakte na herbouw meer bedraagt dan 150 m^2, is niet toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - medegebruik' is het bij verbouw van voormalige agrarische gebouwen niet toegestaan de bestaande goot- en bouwhoogte en inhoud te vergroten.

19.2.3 Afwijkende maten 1

In afwijking van het bepaalde in 19.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maten 1' de volgende regels:

a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 2000 m^3;
b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen;
d. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 247 m^2, de maximale goothoogte voor bijgebouwen bedraagt 3 m en de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen bedraagt 6 m.

19.2.4 Afwijkende maten 2

In afwijking van het bepaalde in 19.2.1 en 19.2.2 en in aanvulling op het bepaalde in 19.2.9 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maten 2' de volgende regels:

a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 335 m^3;
b. maximaal twee bijgebouwen mogen worden gebouwd met een inhoud van maximaal 274 m^3 respectievelijk 17 m^3;
c. maximaal twee overkappingen mogen worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 29,5 m^2 repectievelijk 12 m^2 en een bouwhoogte van maximaal 3 m dan wel de grotere bestaande bouwhoogte;
d. de regels zoals opgenomen in 19.2.1 en 19.2.2 zijn van toepassing voor zover deze regels niet in strijd zijn met het bepaalde onder a tot en met c.

19.2.5 Afwijkende maten 3

In afwijking van het bepaalde in 19.2.1 en 19.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maten 3' de volgende regels:

a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 374 m^3;
b. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 30 m^2.
c. de regels zoals opgenomen in 19.2.1 en 19.2.2 zijn van toepassing voor zover deze regels niet in strijd zijn met het bepaalde onder a en b.

19.2.6 Afwijkende maten 4

In afwijking van het bepaalde in 19.2.1 en 19.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maten 4' de volgende regels:

a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;

b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen;
d. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 383 m^2, waarbij voor één gebouw een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 7,5 m is toegestaan en voor één gebouw een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.

19.2.7 Afwijkende maten 5

In afwijking van het bepaalde in 19.2.1 en 19.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maten 5' de volgende regels:

a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 387 m^3;
b. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 236 m^2.
c. de regels zoals opgenomen in 19.2.1 en 19.2.2 zijn van toepassing voor zover deze regels niet in strijd zijn met het bepaalde onder a en b.

19.2.8 Carports en overkappingen

Voor het bouwen van carports en overkappingen gelden de volgende regels:

a. carports en overkappingen mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
b. carports mogen gebouwd worden met een maximaal oppervlak van 30 m² en een maximale bouwhoogte van:
   1. 3 meter of;
   2. de hoogte van de eerste bouwlaag.
   met dien verstande dat het gezamenlijke oppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen, carports en overkappingen ten hoogste 60% van het oppervlak van het bouwperceel bedraagt;
c. overkappingen mogen worden gebouwd met een maximaal oppervlak van 30 m^2 en een maximale bouwhoogte van:
   1. 3 meter of;
   2. de hoogte van de eerste bouwlaag;
   met dien verstande dat het gezamenlijke oppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen, carports en overkappingen ten hoogste 60% van het oppervlak van het bouwperceel bedraagt.

19.2.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde carports en overkappingen, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bebouwing en/of beplanting indien en voorzover dit noodzakelijk is ter bescherming en ontwikkeling van de landschapswaarden.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Herbouwen woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.1 voor het herbouwen van een woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m^3 danwel de bestaande grotere inhoud, waarbij ook eventueel inpandige bedrijfsruimten die deel uitmaken van hetzelfde hoofdgebouw als de woning tot de bestaande grotere inhoud worden gerekend;
b. de nieuwe locatie in ruimtelijk, milieuhygiënisch, landschappelijk en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering vormt ten opzichte van de oude locatie;
c. een reële zekerheid wordt verschaft dat de oude woning wordt afgebroken;

19.4.2 Splitsing woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.1 voor het splitsen van een woning in maximaal drie woningen, met dien verstande dat:

a. bij een inhoud van minimaal 1000 m^3 de burgerwoning, inclusief eventueel inpandige bedrijfsruimten gesplitst mag worden in twee woningen;
b. bij een inhoud van minimaal 1500 m^3 de burgerwoning, inclusief eventueel inpandige bedrijfsruimten gesplitst mag worden in drie woningen;
c. de oppervlakte of inhoud van de gebouwen mag niet worden vergroot;

d. bijgebouwen mogen worden gebouwd met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 150 m² ten behoeve van alle woningen;
e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de omgeving voorkomende functies en waarden;
f. voor de nieuwe woning een aanvaardbaar woonklimaat kan worden gerealiseerd

19.4.3 Situering bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.2 sub a en 19.2.8 sub a voor het bouwen van bijgebouwen, carports en overkappingen op een kortere afstand dan 1 m achter dan wel voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning, tenzij onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

19.4.4 Herbouwen bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.2 sub e voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m^2, met dien verstande dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande legale bijgebouwen meer bedraagt dan 150 m^2;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen na herbouw niet meer bedraagt dan 150 m^2, vermeerderd met 50% van de bestaande legale oppervlakte boven de 150 m^2, met een maximum van 250 m^2, tenzij sprake is van karakteristieke gebouwen waarvoor geldt dat deze niet hoeven te worden gesloopt;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - medegebruik' is het in sub b genoemde maximum van 250 m^2 niet van toepassing;

19.4.5 Herbouwen bijgebouw bij medegebruik

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - medegebruik' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.2 sub e voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m^2, met dien verstande dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen na herbouw niet meer bedraagt dan 50% van het ter plaatse toegestane maximum oppervlakte aan bijgebouwen, tenzij sprake is van karakteristieke gebouwen waarvoor geldt dat deze niet hoeven te worden gesloopt;
b. bijgebouwen uitsluitend op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
c. de maximale goothoogte van een bijgebouw bedraagt 3 m;
d. de maximale bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt 6 m;

19.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
b. seksinrichtingen.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 19.1 voor de uitoefening van een 'bedrijf-aan-huis' in het hoofd- of bijgebouwen met dien verstande dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
    1. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit;
    2. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
    3. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
c. er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf;
d. dat detailhandel uitsluitend in de volgende vormen is toegestaan:
    1. een beperkte verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het 'bedrijf-aan-huis' in of bij het hoofdgebouw;
    2. kleinschalige detailhandel waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgestald of aan particulieren worden afgeleverd;
e. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een 'bedrijf-aan-huis' in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 50 m².

19.6.2 Bed and Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.1 voor het vestigen van een bed and breakfast, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf;
e. het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de bed and breakfast 4 bedraagt;
f. de omvang van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m²;
g. bij de betreffende woning niet ook al plattelandskamers en/of plattelandsappartementen aanwezig zijn of zijn vergund.

19.6.3 Plattelandskamers en plattelandsappartementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.1 voor het realiseren van plattelandskamers en plattelandsappartementen onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. uitsluitend de bestaande, met vergunning gebouwde, gebouwen, die minimaal gedurende drie jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest, worden gebruikt voor plattelandskamers of plattelandsappartementen. Nieuwbouw is niet toegestaan en de huidige oppervlakte aan bebouwing mag niet worden overschreden;
c. de plattelandskamers of plattelandsappartementen worden uitsluitend gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie;
d. de oppervlakte van één plattelandskamer of plattelandsappartement is niet groter dan 50 m^2;
e. het aantal plattelandkamers of plattelandsappartementen bedraagt niet meer dan 4;
f. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het (voormalig boeren) erf worden niet onevenredig aangetast;
g. door de afwijking dient er in ruimtelijk opzicht een verbetering plaats te vinden ten opzichte van de oude situatie.
h. indien het perceel nog niet of onvoldoende landschappelijk is ingepast dient dit alsnog te gebeuren, waartoe zonodig een landschapsplan wordt opgesteld;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
j. er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf;
k. bij de betreffende woning niet ook al bed and breakfast aanwezig is of is vergund.

19.6.4 Groepsaccomodatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het realiseren van een groepsaccommodatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend de bestaande en vergunde gebouwen, die minimaal gedurende drie jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest, worden gebruikt voor een groepsaccommodatie;
b. de groepsaccommodatie wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie;
c. maximaal 25% van de gronden van het bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van de groepsaccomodatie;
d. binnen elk bestemmingsvlak bedraagt de totale vloeroppervlakte van de groepsaccommodatie niet meer dan 300 m^2 en niet meer dan 25% van de aanwezige oppervlakte bedrijfsgebouwen;
e. maximaal 300 m^2 vloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteiten die worden mogelijk gemaakt in 19.6.2 tot en met 19.6.4;
f. er is sprake van een streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

19.6.5 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.1 voor het toestaan van paardenbakken onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
b. de aanwezige landschapswaarden en specifieke gebiedskenmerken worden niet onevenredig aangetast;
c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs-)woningen van derden, tenzij de aanvrager aan kan tonen dat het woon- en leefklimaat bij een kleinere afstand dan 50 meter ten opzichte van (bedrijfs-)woningen van derden niet onevenredig wordt aangetast.
d. er geen aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. er geen aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf en/of een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet in combinatie met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' uitsluitend de uitoefening van een boomkwekerijbedrijf met bijbehorende containerteelt en kassen en agrarische bedrijfsactiviteiten waarbij geen landbouwhuisdieren worden gehouden is toegestaan, met dien verstande dat:
        a. de gezamenlijke oppervlakte aan containerteelt buiten, maar aansluitend aan het bouwvlak maximaal 1,5 hectare per bedrijf mag bedragen, waarbij een waterbassin van maximaal 150 m^2 en een maximale bouwhoogte van 3 m is toegestaan;
        b. opslag ten behoeve van ter plekke uitgeoefende boomkwekerijactiviteiten is toegestaan;
    1. de uitoefening van een productiegerichte paardenhouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij productiegericht';
    2. de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij gebruiksgericht';
    3. uitsluitend de bestaande intensieve veehouderijen zijn toegestaan;

b. containerteelt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - containerteelt';

c. instandhouding en versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;

d. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', voor openheid, met dien verstande dat het kweken van boomkwekerijgewassen niet is toegestaan;

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen', voor hoogteverschillen;

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen', voor beplantingselementen;

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bijzondere waterhuishoudkundige situatie', voor een bijzondere waterhuishoudkundige situatie;

h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bijzondere botanische waarden', voor bijzondere botanische waarden;

i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - bijzondere waterafhankelijke waarden', voor bijzondere waterafhankelijke waarden;

j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veldschuur', uitsluitend voor bestaande veldschuren;

k. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan', voor een ijsbaan;

l. ter plaatse van de aanduiding 'museum', voor het gebruik als museumboerderij;

m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – boomgaard' voor een boomgaard;

n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – plattelandswoning' voor een plattelandswoning, inclusief het gebruik van tuinen, erven en (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen als bijgebouw;

o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – verblijfsruimten', voor het gebruik van maximaal 6 verblijfsruimten ten behoeve van grooms, ruiters en stagiairs van de paardenhouderij, inclusief gemeenschappelijke ruimten, met een maximaal vloeroppervlakte van 300 m², met dien verstande dat de oppervlakte per verblijfsruimte maximaal 50 m^2 mag bedragen;

p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalige recreatieve functie 1' voor een kleinschalige recreatieve functie, met dien verstande dat in bestaande bebouwing zijn toegestaan: maximaal 6 plattelandskamers met een maximum vloeroppervlakte van 300 m², ruimten ten behoeve van het houden van bijeenkomsten, cursussen en dergelijke, een boerderijwinkel en aan deze functies ondergeschikte horeca;

q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalige recreatieve functie 2' voor een kleinschalige recreatieve functie, met dien verstande dat in bestaande bebouwing zijn toegestaan: verwerking van (detail)handel in (semi-) agrarische (eind)producten, bed & breakfast met een maximum vloeroppervlak van 50 m^2 per kamer en maximaal 4 gasten tegelijkertijd aanwezig, maximaal 4 plattelandskamers inclusief gemeenschappelijke ruimte met een maximum van 300 m², kleinschalige dagrecreatieve activiteiten in de vorm van boerderij- en omgevingsexcursies, een kinderboerderij, culturele of spirituele groepsbijeenkomsten dan wel tentoonstellingen op het gebied van landbouw, cultuur, natuur of heemkunde en zakelijke en maatschappelijk dienstverlening door de gebruiker, alsmede voor ondergeschikte horeca ten behoeve van de kleinschalige recreatieve functie. De hiervoor gebruikte oppervlakte mag maximaal 100 m² bedragen (inpandig). Voor zover de nevenactiviteiten buiten worden uitgeoefend dienen deze binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden. De hiervoor gebruikte oppervlakte mag maximaal 2% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;

r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalige recreatieve functie 3' voor een verwerking van en (detail)handel in (semi-)agrarische (eind)producten, kleinschalige dagrecreatieve activiteiten in de vorm van boerderij- en omgevingsexcursies, maximaal 25 kampeermiddelen, een kinderboerderij, culturele of spirituele groepsbijeenkomsten dan

wel tentoonstellingen op het gebied van landbouw, cultuur, natuur of heemkunde, maatschappelijke dienstverlening en ondergeschikte horeca. De hiervoor gebruikte oppervlakte mag maximaal 100 m² bedragen (inpandig). Voor zover de nevenactiviteiten buiten worden uitgeoefend dienen deze binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden. De hiervoor gebruikte oppervlakte mag maximaal 2% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;

s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstalling' uitsluitend voor een paardenstalling;

t. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' dienen de betrokken bouwvlakken te worden beschouwd als één bouwvlak;

u. medegebruik voor stalling en opslag in de vorm van:

1. stalling en verhuur van paarden en wagens, fietsen en daarmee gelijk te stellen niet-gemotoriseerde vervoermiddelen;
2. stalling van caravans, kampeerauto's, vouwwagens en daarmee gelijk te stellen recreatieve vervoermiddelen;
3. opslag van (semi)agrarische en/of particuliere goederen alsmede bedrijfsmatige opslag behorend bij een kantoor, beroep of bedrijf aan huis van goederen of van een elders uitgeoefend agrarisch bedrijf;

mits:

- de stalling en opslag inpandig in de bestaande gebouwen op het agrarisch bouwperceel die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, plaatsvinden;
- de stalling en opslag plaatsvindt in vrijkomende agrarische bebouwing;
- de in gebruik zijnde vloeroppervlakte voor opslag en stalling niet meer bedraagt dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het agrarisch bouwvlak;

v. uitsluitend opslag van werktuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - werktuigenberging';

w. een beeldentuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - beeldentuin';

x. ondergeschikte horeca in de vorm van een kantine ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij;

y. de bestaande paardenbakken buiten het bouwvlak;

z. de bestaande sleufsilo's, kuilvoer- en mestplaten buiten het bouwvlak;

aa. de bestaande bed & breakfast en plattelandskamers, met dien verstande dat de oppervlakte van een kamer niet meer dan 50 m² mag bedragen;

ab. de bestaande wandel- en fietspaden en erfontsluitingswegen;

ac. uitsluitend de bestaande schuil- en/of melkstallen buiten het bouwvlak;

ad. hobbymatige weidegang van vee;

ae. zonnepanelen binnen het bouwvlak;

af. natuurontwikkeling;

ag. wonen in maximaal één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning' een tweede bedrijfswoning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – derde bedrijfswoning' een derde bedrijfswoning is toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep-aan-huis, met dien verstande dat:

1. per bedrijfswoning maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfswoning en bijgebouwen mag worden worden gebruikt ten behoeve van het beroep-aan-huis, met een maximum van 50 m²;
2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;

ah. inwoning in de bedrijfswoning en de aangebouwde bijgebouwen;

ai. medegebruik voor extensieve recreatie;

aj. detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten en/of streekgebonden producten met dien verstande dat de bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van deze functie niet meer dan 50 m² mag bedragen;

ak. evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', met dien verstande dat:

1. uitsluitend evenementen in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan;
2. maximaal 3 evenementen per kalender jaar zijn toegestaan;
3. het aantal dagen per evenement mag niet meer bedragen dan 5, waarbij de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen niet worden meegerekend;

met de daarbij behorende:

al. bestaande wegen en paden;

am. fiets- en wandelpaden ter plaatse van de aanduiding 'pad';

an. groenvoorzieningen;

ao. parkeervoorzieningen, uitsluitend binnen het bouwvlak;

ap. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

aq. tuinen, binnen het bouwvlak alsmede op gronden gelegen tussen de naar de weg gekeerde bouwgrens en de weg waarop de bebouwing is georiënteerd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtsgeldig aanwezige oppervlakte met het daarbij behorende aantal dierplaatsen bedragen, met dien verstande dat:
    1. een grotere oppervlakte met het daarbij behorende aantal dierplaatsen is toegestaan conform een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijke vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998;
    2. een grotere oppervlakte en/of afwijkend aantal dierplaatsen is toegestaan indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie op voor stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied;
    3. er geen sprake is van strijd met dit bestemmingsplan wanneer het wijzigen van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen een toename van stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, in geval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1., derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting in de periode waarvoor het programma aanpak stikstof geldt, niet de van toepassing zijnde waarde(n) als bedoeld in artikel 2 leden 1 en 3 Besluit grenswaarden aanpak stikstof overschrijdt. Onder 'programma aanpak stikstof' wordt verstaan het programma als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998.
c. kassen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van kassen ten dienste van een boomkwekerijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';
d. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' mag de gezamenlijke oppervlakte van kassen maximaal 2.500 m² bedragen, met een bouwhoogte van maximaal 7,5 m;
e. rijhallen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij productiegericht' en 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij gebruiksgericht' met dien verstande dat de oppervlakte van een rijhal maximaal 2.500 m² mag bedragen;
f. de bouwhoogte van rijhallen en overige bedrijfsgebouwen mag maximaal 12 m bedragen;
g. de minimale dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt 15°.

3.2.2 Bedrijfswoningen en bijgebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. bijgebouwen mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m^3 bedragen dan wel de bestaande grotere inhoud;
d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 5,5 m bedragen;
e. de minimale dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt 35°;
f. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 75 m^2 bedragen, met dien verstande dat, in afwijking hiervan geldt dat voor zover de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' is opgenomen, de oppervlakte maximaal de ter plaatse aangegeven oppervlakte mag bedragen;
g. de goothoogte en bouwhoogte van een bijgebouwen mogen maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestopslagplaatsen, silo's, bouwwerken t.b.v. paardenbakken en stapmolens mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de maximale oppervlakte van een paardenbak bedraagt 800 m², met dien verstande dat de maximale oppervlakte van een paardenbak ten behoeve van een als zodanig aangeduide productiegerichte- of gebruiksgerichte paardenhouderij maximaal 2500 m² bedraagt;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
    1. sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestopslagplaatsen 2 m;
    2. voer- en mestsilo's 10 m;
    3. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
    4. in afwijking van het bepaalde onder 3.2.3 onder c sub 3 bedraagt de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen ten behoeve van een paardenbak maximaal 1,80 m;
    5. op de grond geplaatste zonnepanelen 1 m, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevellijn;
    6. lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenhouderij productiegericht' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenhouderij gebruiksgericht' 8 m;
    7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m, met dien verstande dat windturbines niet zijn toegestaan;
    8. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenhouderij productiegericht' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenhouderij gebruiksgericht' 5m.
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de extensieve dagrecreatie zoals zitbanken en routeborden, 3m;
2. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van containerteelt zoals technische installaties 3 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 25 m² en een beregeningsinstallatie, uitsluitend daar waar containerteelt is toegestaan;
3. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van containerteelt in de vorm van boogkassen 1,5 m, met dien verstande dat boogkassen uitsluitend zijn toegestaan in de periode van september tot en met april, uitsluitend daar waar containerteelt is toegestaan
4. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
5. lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' 12 m;
6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde lichtmasten 2 m.

3.2.4 Paardenstalling

In afwijking van het bepaalde in 3.2.1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstalling' uitsluitend gebouwen worden gebouwd die voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 5,5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bebouwing en/of beplanting indien en voorzover dit noodzakelijk is ter bescherming en ontwikkeling van landschapswaarden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Overschrijding bouwgrens voor realisatie bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met gehele of gedeeltelijke overschrijding van een bouwgrens van het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwgrens mag, aan maximaal één zijde, met niet meer dan 25 m worden overschreden
b. de oppervlakte van het denkbeeldig bouwvlak niet meer dan 1,5 ha bedraagt;
c. het denkbeeldig bouwvlak dient zijn compacte vorm te blijven behouden en de vorm van bouwvlak dient zoveel mogelijk te worden gevolgd;
d. er wordt voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing en erfinrichting.

3.4.2 Overschrijding bouwgrens voor realisatie bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestopslagplaatsen (niet zijnde mestsilo's) met gehele of gedeeltelijke overschrijding van een bouwgrens van het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwgrens mag, aan maximaal één zijde met niet meer dan 40 m worden overschreden,
b. het denkbeeldig bouwvlak dient zijn compacte vorm te blijven behouden en de vorm van bouwvlak dient zoveel mogelijk te worden gevolgd;
c. er wordt voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing en erfinrichting.
d. de maximale bouwhoogte van wanden van kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestopslagplaatsen bedraagt 2m.

3.4.3 Grotere bedrijfsgebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van bedrijfsgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 15 m binnen het bouwvlak onder de voorwaarde dat de grotere bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf.

3.4.4 Vergroten bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning tot maximaal 900 m^3, mits:

a. aangetoond wordt dat de vergroting noodzakelijk is voor bedrijfsvoering van het bedrijf;
b. er geen aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c. er geen aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.5 Situering bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van bijgebouwen op een kortere afstand dan 1 m achter dan wel voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, tenzij onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4.6 Ondersteunend glas

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van kassen in de vorm van ondersteunend glas ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' tot een grotere oppervlakte, onder de volgende voorwaarden:

a. binnen het betreffende bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte aan kassen niet meer dan 4.000 m² bedragen;
b. er vindt een streekeigen erfinrichting en landschappelijke inpassing van het bouwperceel plaats op basis van een, door een (landschaps)deskundige opgesteld, landschapsplan;
c. het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond.

3.4.7 Antenne-installatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van een antenne-installatie mits:

a. de oppervlakte van de antenne-installatie met bijbehorende bebouwing niet meer gaat bedragen dan 50 m^2, dan wel zoveel meer als noodzakelijk is voor de plaatsing van een antenne-installatie met bijbehorende apparatuur en installaties;
b. de antenne-installatie wordt geplaatst binnen een bouwvlak dan wel in de directe nabijheid van een bestaand groter infrastructureel element, zoals een rijks- of provinciale weg dan wel een spoorlijn;
c. de plaatsing van de antenne-installatie op de betreffende locatie noodzakelijk is voor een vlakdekkend (inter)nationaal netwerk voor mobiele-telecommunicatie, in verband waarmee in elk geval dient te worden aangetoond dat gebruik van een andere mast elders (site-sharing) niet tot de mogelijkheden behoort;
d. de bouwhoogte van de antenne-installatie niet meer gaat bedragen dan 20 m, dan wel zoveel meer aantoonbaar noodzakelijk is voor het onder c genoemde vlakdekkend (inter)nationaal netwerk, met een maximum tot 40 m;
e. de in het plan aan de omliggende gronden toegekende functies en waarden alsmede de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig worden geschaad.

3.4.8 Windturbine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een windturbine onder de volgende voorwaarden:

a. de windturbine wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
b. per bouwvlak is maximaal 1 windturbine toegestaan;
c. de tiphoogte van de windturbine bedraagt maximaal 15 m.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

a. containerteelt met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - containerteelt' en 'bomenteelt', alsmede gronden ten behoeve van bomenteelt zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a sub 1, eerste bullet;
b. seksinrichtingen;
c. paardenbakken buiten het bouwvlak, met uitzondering van bestaande paardenbakken;
d. volkstuinen en moestuinen buiten het bouwvlak;
e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
f. permanente bewoning van plattelandskamers of plattelandsappartementen;
g. permanente bewoning van verblijfsruimten voor grooms, ruiters en stagiaires bij productiegerichte paardenhouderijen;
h. het stallen van dieren en het opslaan van mest ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden uitgesloten – dierenverblijven'.

3.5.2 Spuitzones

Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van (glastuin)bouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, met uitzondering van bestaand gebruik waarbij de bestaande afstand als minimale afstand dient te worden aangehouden. Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies met gebouwen behoudens de agrarische bedrijvigheid.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteiten zijn te scharen onder één van de onderstaande activiteiten:
    1. verwerking van (detail)handel in (semi-) agrarische (eind)producten;
    2. bed & breakfast met maximaal 2 kamers en een maximum van 50 m² per kamer, waarbij maximaal 4 gasten gelijktijdig gebruik maken van de bed and breakfast;de omvang van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 100 m²;

3. kleinschalige dagrecreatieve activiteiten in de vorm van boerderij- en omgevingsexcursies, een kinderboerderij, culturele of spirituele groepsbijeenkomsten dan wel tentoonstellingen op het gebied van landbouw, cultuur, natuur of heemkunde;
4. zakelijke en maatschappelijke diensverlening door de gebruiker.
5. voor de uitoefening van een 'bedrijf-aan-huis' met dien verstande dat een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit

b. maximaal 25% van de gronden van het agrarisch bouwvlak mag worden gebruikt; ten behoeve van de nevenactiviteit die worden mogelijk gemaakt in 3.6.1 tot en met 3.6.4;
c. maximaal 25 % van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing, met een maximum van 300 m^2, mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteiten die worden mogelijk gemaakt in 3.6.1 tot en met 3.6.4;
d. er moet sprake zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
e. er mogen geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
f. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en onevenredige afbreuk van het woonkarakter van de wijk of buurt;
g. de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;
h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
i. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
j. er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf;
k. parkeerplaatsen worden ingepast in het groen;
l. de gebouwen en het erf moeten hun agrarische uitstraling behouden. Deze uitstraling moet waar mogelijk worden versterkt;
m. detailhandel is toegestaan, uitsluitend in de vorm van detailhandel, die ondergeschikt is aan de nevenactiviteit. De detailhandel moet dan ook een directe relatie met de nevenactiviteit hebben. Voor detailhandel geldt een maximum van 30 m^2 brutovloeroppervlakte;
n. in afwijking van het bepaalde onder m is detailhandel ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis zoals bedoeld onder 3.6.1 lid a onder 5 uitsluitend in de volgende vormen is toegestaan:
    1. een beperkte verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het 'bedrijf-aan-huis' in of bij het hoofdgebouw;
    2. detailhandel waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgestald of aan particulieren worden afgeleverd;
o. ondergeschikte horeca is toegestaan bij de nevenactiviteiten genoemd onder 3.6.1 lid a onder 2 en 3.

3.6.2 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van kleinschalig kamperen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het kampeerterrein is gelegen binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend op het bouwvlak;
b. het aantal kampeermiddelen bedraagt maximaal 25;
c. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart - 31 oktober;
d. maximaal 25% van de gronden van het agrarisch bouwvlak mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit die worden mogelijk gemaakt in 3.6.1 tot en met 3.6.4;
e. de afstand tot agrarische bouwvlakken van derden bedraagt minimaal 50 m;
f. de afstand t.o.v. mestopslag van derden bedraagt minimaal 50 meter;
g. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 100 m;
h. de afstand t.o.v. agrarisch gebruikte gebouwen van derden bedraagt minimaal 100 meter;
i. stacaravans zijn niet toegestaan;
j. sanitaire voorzieningen binnen de bestaande gebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte ten behoeve van sanitaire voorzieningen maximaal 50 m^2 mag bedragen;
k. een gemeenschapsruimte binnen de bestaande gebouwen en is toegestaan met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de gemeenschapsruimte maximaal 50 m^2 mag bedragen;
l. maximaal 25 % van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing, met een maximum van 300 m^2, mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteiten die worden mogelijk gemaakt in 3.6.1 tot en met 3.6.4;
m. er vindt een streekeigen erfinrichting en landschappelijke inpassing van het perceel plaats op basis van een, door een (landschaps)deskundige opgesteld, landschapsplan;
n. de specifieke gebiedskenmerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.6.3 Plattelandskamers en plattelandsappartementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het realiseren van plattelandskamers en plattelandsappartementen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend de bestaande en vergunde gebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt voor plattelandskamers of plattelandsappartementen;
b. de plattelandskamers of plattelandsappartementen worden uitsluitend gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie;

c. maximaal 25% van de gronden van het agrarisch bouwvlak mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit die worden mogelijk gemaakt in 3.6.1 tot en met 3.6.4 ;
d. de oppervlakte van één plattelandskamer of plattelandsappartement is niet groter dan 50 m^2;
e. maximaal 25 % van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing, met een maximum van 300 m^2, mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteiten die worden mogelijk gemaakt in 3.6.1 tot en met 3.6.4;
f. binnen elk bouwvlak bedraagt het aantal plattelandskamers of plattelandsappartementen niet meer dan 6;
g. het kamercomplex vormt ruimtelijke gezien één geheel met de overige bebouwing op het erf of de omgeving en voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het (voormalig boeren) erf worden niet onevenredig aangetast;
h. er is sprake van een streekeigen landschappelijke inpassing;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
j. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

3.6.4 Groepsaccommodatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het realiseren van een groepsaccommodatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend de bestaande en vergunde gebouwen, die minimaal gedurende drie jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest, worden gebruikt voor een groepsaccommodatie;
b. de groepsaccommodatie wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie;
c. maximaal 25% van de gronden van het agrarisch bouwvlak mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit die worden mogelijk gemaakt in 3.6.1 tot en met 3.6.4;
d. binnen elk bouwvlak bedraagt de totale vloeroppervlakte van de groepsaccommodatie niet meer dan 300 m^2 en niet meer dan 25% van de aanwezige oppervlakte bedrijfsgebouwen;
e. maximaal 300 m^2 vloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteiten die worden mogelijk gemaakt in 3.6.1 tot en met 3.6.4;
f. er is sprake van een streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

3.6.5 afwijken van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijkenvan het bepaalde in 3.5.1 onder d ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend maar maximaal 25 meter van de grens van het betreffende agrarische bouwvlak;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om een paardenbak, die wordt gerealiseerd ten behoeve van een (bedrijfs)woning binnen de bestemming Bedrijf, Gemengd, Wonen, Wonen 1, Wonen 2, Wonen 3, Detailhandel, Maatschappelijk, Recreatie - verblijfsrecreatie, Horeca te situeren op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden direct grenzend, maar maximaal 25 meter van de grens van het bestemmingsvlak Bedrijf, Gemengd, Wonen,Wonen 1, Wonen 2 Wonen 3, Detailhandel, Maatschappelijk, Recreatie - verblijfsrecreatie en Horeca;
c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, tenzij de aanvrager aan kan tonen dat het woon- en leefklimaat bij een kleinere afstand dan 50 meter ten opzichte van (bedrijfs-)woningen van derden niet onevenredig wordt aangetast;
d. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
e. de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden geschaad, waarbij in elk geval aandacht dient te worden besteed aan de aspecten geur-, stof-, geluid- en lichthinder;
f. per (bedrijfs)woning mag niet meer dan 1 paardenbak worden gerealiseerd uitgezonderd bedrijfswoningen bij productie- en gebruiksgerichte paardenhouderijen waar na afwijking meerdere paardenbakken gerealiseerd mogen worden;
g. de omvang van de paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel met uitzondering van een paardenbak behorende bij productie- en gebruiksgerichte paardenhouderijen waarvan de oppervlakte niet meer dan 2500 m^2 mag bedragen;
h. voor wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de hoogte niet meer dan 1,80 meter mag bedragen;
i. lichtmasten zijn niet toegestaan, met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verlichting van een paardenbak behorende bij productie- en gebruiksgerichte paardenhouderijen met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 meter bedraagt;
j. voor wat betreft stapmolens en longeercirkels bij de paardenbak geldt dat:
    1. deze direct aansluitend aan de paardenbak moeten worden gerealiseerd
    2. de buitendiameter niet meer dan 14 m mag bedragen uitgezonderd bij productie- en gebruiksgerichte paardenhouderijen waar de buitendiameter niet meer dan 20 meter mag bedragen;
    3. de spilhoogte van een stapmolen niet meer dan 3 meter mag bedragen;

3.6.6 Zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van zonnepanelen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er dient aantoonbaar geen geschikte ruimte aanwezig te zijn binnen het bouwvlak of op geschikte aanwezige dakvlakken;
b. de zonnepanelen dienen direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak te worden opgericht;
c. de zonnepanelen worden voorzien van een streekeigen landschappelijke inpassing;
d. de gezamenlijke oppervlakte van zonnepanelen, inclusief de benodigde landschappelijke inpassing, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 100 m²;
e. de specifieke gebiedskenmerken mogen niet onevenredig worden aangetast.
f. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
g. er mag geen aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. er mag geen aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.7 Splitsing bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het splitsen van een bedrijfswoning in maximaal drie bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

a. bij een inhoud van minimaal 1000 m^3 de bedrijfswoning, inclusief eventueel inpandige bedrijfsruimten gesplitst mag worden in twee bedrijfswoningen
b. bij een inhoud van minimaal 1500 m^3 de bedrijfswoning, inclusief eventueel inpandige bedrijfsruimten gesplitst mag worden in drie woningen;
c. de minimale inhoud van een bedrijfswoning na splitsing 300 m³ bedraagt;
d. de oppervlakte of inhoud van de bedrijfswoning niet mag worden vergroot;
e. de bedrijfswoning(en) worden bewoond door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is of die een economische binding hebben met de bedrijfsactiviteiten die ter plekke mogen worden uitgeoefend;
f. bijgebouwen mogen worden gebouwd met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 150 m² ten behoeve van alle woningen;
g. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de omgeving voorkomende functies en waarden;
h. voor de nieuwe bedrijfswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;

3.6.8 Wandel- en fietspaden, ruiterpaden en/of erfontsluitingswegen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het toestaan van wandel- en/of fietspaden, ruiterpaden en/of erfontsluitingswegen, met dien verstande dat:

a. de specifieke gebiedskenmerken niet onevenredig mogen worden aangetast;
b. nieuwe erfontsluitingswegen uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met de bedrijfsvoering van het betrokken (agrarisch) bedrijf en/of ter verbetering van het woon- en leefklimaat;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.9 Veldschuren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.1, ten behoeve van het gebruik van veldschuren met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veldschuur' voor pleisterplaats, rustpunt, galerie, verkooppunt van streekeigen producten en/of een daarmee gelijk te stellen ander gebruik, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de activiteiten dienen binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden;
b. de veldschuur dient direct vanaf de openbare weg bereikbaar te zijn;
c. er geen sprake is van buitenopslag;
d. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en er geen sprake is geen sprake is van extra verstedelijking of verstening of aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
e. er dient sprake te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
f. de nieuwe functie mag geen onevenredige hinder of belemmering vormen voor waarden en functies in de omgeving, of leiden tot extra belasting van het milieu.

3.6.10 Paardenhouderijen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.1, voor het toestaan een gebruiksgerichte en/of productiegerichte paardenhouderij op een agrarisch bouwvlak, mits:

a. het perceel landschappelijk wordt ingepast;
b. er geen aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c. er geen aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.11 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

a. bewoning door derden uitsluitend is toegestaan voor zover de plattelandswoning gedurende minimaal 3 jaar als agrarische bedrijfswoning is gebruikt;
b. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de plattelandswoning;
c. het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
d. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.6.12 Verkleinen spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5.2 ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand, mits de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

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

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren.

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding:

3.7.1 openheid

a. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting, anders dan in de vorm van boomkwekerijgewassen;
b. het aanleggen van (geluids)wallen;
c. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

3.7.2 specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen

a. het vellen en rooien van houtgewas.

3.7.3 specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen

a. afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.

3.7.4 specifieke vorm van agrarisch met waarden - bijzondere waterhuishoudkundige situatie

a. het aanleggen van watergangen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande watergangen en vijvers;
b. het draineren van de grond;
c. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

3.7.5 specifieke vorm van natuur - bijzondere botanische waarden

a. het vellen en rooien van houtgewas;
b. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
c. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

3.7.6 specifieke vorm van water - bijzondere waterafhankelijke waarden

a. het vellen en rooien van houtgewas;
b. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
c. het aanleggen van watergangen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande watergangen, poelen en vijvers.

3.7.7 bomenteelt

a. het verhogen van gronden;

3.7.8 Beoordelingskader

Een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de specifieke gebiedskenmerken en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.7.9 Uitzonderingen

De in 3.7.1 tot en met 3.7.7 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

c. geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden welke plaatsvinden binnen het agrarisch bouwvlak, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van:

3.8.1 Vormverandering en vergroting bouwvlak tot 1,5 ha

Het wijzigen van de situering van de bouwgrens van het bouwvlak in verband met een vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak mits:

a. de vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf
b. het bouwvlak een groter aaneengesloten oppervlakte krijgt dan 1,5 ha;
c. het bouwvlak gelet op de daarop aanwezige of geprojecteerde bebouwing en compacte vorm behoudt;
d. er op basis van een, door een (landschaps)deskundige opgesteld, landschapsplan:
    1. een streekeigen landschappelijke inpassing van het bouwperceel plaatsvindt;
    2. het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
e. de aanwezige waarden en functies alsmede de belangen van de eigenaren en/of de gebruikers van omliggende gronden daardoor niet onevenredig worden geschaad.

3.8.2 Vormverandering en vergroting bouwvlak intensieve veehouderij tot 1,5 ha

Het wijzigen van de situering van de bouwgrens van het bouwvlak in verband met een vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak mits:

a. de vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van de ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan bestaande intensieve veehouderijen;
b. het bouwvlak een groter aaneengesloten oppervlakte krijgt dan 1,5 ha;
c. het bouwvlak gelet op de daarop aanwezige of geprojecteerde bebouwing en compacte vorm behoudt;
d. er op basis van een, door een (landschaps)deskundige opgesteld, landschapsplan:
    1. een streekeigen landschappelijke inpassing van het bouwvlak plaatsvindt;
    2. het behoud én de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke gebiedskenmerken op het bouwperceel én in de directe omgeving wordt aangetoond;
e. de aanwezige waarden en functies alsmede de belangen van de eigenaren en/of de gebruikers van omliggende gronden daardoor niet onevenredig worden geschaad.

3.8.3 Vormverandering en vergroting bouwvlak tot 2,5 ha

Het wijzigen van de situering van de bouwgrens van het bouwvlak in verband met een vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak mits:

a. de vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van uitsluitend een boomkwekerijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt´, een productiegerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij productiegericht' of een gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij gebruiksgericht';
b. het bouwvlak geen groter aaneengesloten oppervlakte krijgt dan 2,5 ha;
c. het bouwvlak gelet op de daarop aanwezige of geprojecteerde bebouwing een compacte vorm behoudt;
d. er op basis van een, door een (landschaps)deskundige opgesteld, landschapsplan:
    1. een streekeigen landschappelijke inpassing van het bouwperceel plaatsvindt;
    2. het behoud én de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke gebiedskenmerken op het bouwperceel én in de directe omgeving wordt aangetoond;
e. de aanwezige waarden en functies alsmede de belangen van de eigenaren en/of de gebruikers van omliggende gronden daardoor niet onevenredig worden geschaad.

3.8.4 Omschakeling agrarische bedrijf naar plattelandskamers/appartementen

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' ter plaatse van een bouwvlak in de bestemming 'Recreatie' mits:

a. ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend;
b. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, deze bedrijfsgebouwen met vergunning zijn opgericht en worden gebruikt voor plattelandskamers en –appartementen;
c. het voor de recreatieve activiteit in gebruik te nemen inpandige vloeroppervlak niet meer dan 500 m^2 bedraagt;
d. de oppervlakte van één plattelandskamer of –appartement bedraagt maximaal 100 m^2. Plattelandskamers en –appartementen kunnen in twee verdiepingen worden gerealiseerd (één laag en kap);
e. geen nieuwbouw, ten behoeve van de recreatieve activiteit plaatsvindt;

f. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet worden hergebruikt voor de recreatieve activiteit, worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke gebouwen;
g. de recreatieve activiteit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
h. er op basis van een door een (landschaps)deskundige opgesteld landschapsplan:
    1. een streekeigen landschappelijke inpassing van het bouwperceel plaatsvindt;
    2. het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
    3. het behoud en de versterking van de streekeigen karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het voormalig boerenerf wordt aangetoond;
i. de in het plan aan de omliggende gronden toegekende functies en waarden alsmede de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig worden geschaad.

3.8.5 Bestemming gronden bos of natuur in plaats van Agrarisch met waarden

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Bos' mits:

a. het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Natuur' een oppervlakte krijgt van minimaal 1 ha;
b. het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
c. de belangen van rechthebbenden op de betreffende gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. de in het plan aan de omliggende gronden toegekende functies en waarden alsmede de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig worden geschaad.

3.8.6 Omvang containerteelt bij boomkwekerij

Het toestaan van maximaal 5 ha aan containerteelt ten behoeve van een boomkwekerijbedrijf, mits:

a. er op basis van een, door een (landschaps)deskundige opgesteld, landschapsplan:
    1. een streekeigen landschappelijke inpassing van het bouwvlak en de percelen met containerteelt plaatsvindt;
    2. het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
b. de gronden welke voor de containerteeelt worden gebruikt direct grenzen aan het bouwvlak;
c. de belangen van rechthebbenden op de betreffende gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. de in het plan aan de omliggende gronden toegekende functies en waarden alsmede de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig worden geschaad.

3.8.7 Bestemming gronden water in plaats van Agrarisch met waarden

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de bestemming ''Water' of 'Natuur' mits:

a. de wijziging betrekking heeft op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'bijzondere waterhuishoudkundige situatie';
b. het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
c. de belangen van rechthebbenden op de betreffende gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. de in het plan aan de omliggende gronden toegekende functies en waarden alsmede de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig worden geschaad.

3.8.8 Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijven voor nieuwe landhuizen

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Wonen - Landhuis', mits:

a. ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend;
b. alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande, dat voor de realisering van een landhuis minimaal 800 m^2 dient te worden gesloopt;
c. ten behoeve van het landhuis één gebouw is toegestaan met een inhoud van maximaal 2000 m^3, inclusief bijgebouwen en te behouden karakteristieke bebouwing, en een bouwhoogte van maximaal 12 m;
d. aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan;
e. bijgebouwen zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
f. ten minste 1,5 ha aansluitend gebied wordt ingericht ten behoeve van de versterking van streekeigen landschappelijke waarden;
g. er op basis van een, door een (landschaps)deskundige opgesteld, landschapsplan:
    1. een streekeigen landschappelijke inpassing van het landhuis plaatsvindt;
    2. het behoud en de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
h. de in het plan aan de omliggende gronden toegekende functies en waarden alsmede de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig worden geschaad.

3.8.9 Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf omzetten van een bouwvlak in de bestemming Wonen in combinatie met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - medegebruik' en/of de bestemming Agrarisch met waarden zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen mogen worden gebruikt voor wonen;
b. het aantal woningen mag niet toenemen;
c. bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m^2 per woning, tenzij sprake is van medegebruik in voormalige agrarische gebouwen waarvoor een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - medegebruik' wordt opgenomen en een grotere maximum oppervlakte wordt vastgelegd;
d. er op basis van een, door een (landschaps)deskundige opgesteld, landschapsplan:
    1. een streekeigen landschappelijke inpassing van het erf plaatsvindt;
    2. het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
    3. het behoud en de versterking van de streekeigen karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het voormalig boerenerf wordt aangetoond;
e. de in het plan aan de omliggende gronden toegekende functies en waarden alsmede de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig worden geschaad.
f. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
h. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 en 19 van overeenkomstige toepassing zijn.