

Artikel 3

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch cultuurgrond;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
- c. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- d. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- e. dagrecreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- f. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - aan huis verbonden kantooractiviteiten;
 - een bed and breakfast;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet is toegestaan;

- g. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- h. hout- en fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied';
- i. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);

alsmede voor:

- j. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- k. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden;

met de daarbij behorende:

- l. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- m. bedrijfswoningen;
- n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- o. mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- q. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
- r. tuinen, erven en terreinen;
- s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- t. groenvoorzieningen;
 - u. nutsvoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- v. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één, dan wel het bestaande aantal.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voor zover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
 2. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situering en afmetingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - tunnelkas' tunnelkassen zijn toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de bestaande tunnelkassen;
 3. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste **20 m** bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 4. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
 5. bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen dienen minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande situaties;
 6. het bebouwd oppervlak ten behoeve van de intensieve veehouderij als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf bedraagt ten hoogste **250 m²**, met dien verstande dat in het geval dat het bestaande oppervlak meer dan **250 m²** bedraagt, het bebouwd oppervlak ten hoogste **2.000 m²** mag bedragen. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het stallen van vee mag uitsluitend worden vergroot indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;
 7. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per agrarisch bedrijf, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'aantal' niet meer dan het ter plaatse aangeduide aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
8. de inhoud van een bedrijfswoning (inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen) bedraagt niet meer dan **1.100 m³**, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 8 bedraagt de inhoud van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meer dan de bestaande inhoud;
 10. in afwijking van het bepaalde onder 8 moet ter plaatse van de aanduiding 'aantal' de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw worden gehandhaafd, waarbij de totale bouwmassa van een in tweeën gesplitste bedrijfswoning mag worden vergroot tot een maximale inhoud van **1.000 m³**, waarbij recht wordt gedaan aan de bestaande hoofdvorm, in de zin dat de uitbreiding niet plaatsvindt voor de voorgevel van het hoofdgebouw en de bestaande nokrichting gehandhaafd blijft. Bij bestaande gesplitste bedrijfswoningen is per bedrijfswoning niet meer dan **75 m²** aan bijgebouwen toegestaan;
 11. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **4 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 12. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 13. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **6 m** en **12 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 14. in afwijking van het bepaalde onder 11 bedragen de goot- en bouwhoogte van kassen niet meer dan respectievelijk **5 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 15. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste **18°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 16. de dakhelling van bedrijfswoningen bedraagt ten minste **30°** en de dakhelling van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **20°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 17. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.

- b. Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:
1. windturbines mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'windturbine', met dien verstande dat de rotorbladen binnen het aanduidingsvlak dienen te worden gesitueerd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
 2. het aantal windturbines bedraagt niet meer dan één per aanduidingsvlak;
 3. de windturbines binnen de verschillende aanduidingsvlakken dienen dezelfde ashoogte en draairichting van rotorbladen te hebben en in dezelfde richting te zijn geplaatst;
 4. de tiphoogte mag niet meer bedragen dan **126 m**;
 5. de ashoogte mag niet meer bedragen dan **85 m**;
 6. de rotordiameter mag niet meer bedragen dan **82 m**.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen, geen windturbines en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos mogen alleen binnen het bouwvlak op minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie of ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan **12 m**, met uitzondering van torensilos waarvan de bouwhoogte niet meer dan **15 m** bedraagt;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt buiten het bouwvlak ten hoogste **1 m** en binnen het bouwvlak ten hoogste **2 m**;
 4. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste **4 m** bedragen, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;
 5. de bouwhoogte van omheiningen van paardenbakken zal ten hoogste **1,8 m** bedragen, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer mag bedragen dan **1.200 m²**;
 6. teeltondersteunende voorzieningen zijn tot **3 m** uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' en ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied' tot **2 m** direct aansluitend aan het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij', waarbij de aaneengesloten oppervlakte van de totale bebouwing van het kwekerijbedrijf niet meer mag bedragen dan **2 ha** direct aansluitend aan het bouwvlak;
 7. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan **2 m**.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. een goede landschappelijke inpassing en de compensatie ten behoeve van landschap en natuur;
- c. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 60.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a, onder 1:
en toestaan dat er kassen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied', mits:
 1. de kassen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de oppervlakte aan kassen niet meer bedraagt dan **250 m²**;
 3. de goot- en bouwhoogte van de kassen respectievelijk ten hoogste **5 m** en **6 m** bedragen;
 4. indien assimilatiebelichting wordt toegepast, de bovenzijde van de kas wordt voorzien van een lichtscherminstallatie waarmee ten minste **98%** van de lichtuitstraling kan worden gereduceerd tussen 20.00 uur en 06.00 uur;
- b. lid 3.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **250 m²** bedraagt en met dien verstande dat de gevraagde omgevingsvergunning maximaal eenmaal binnen de planperiode voor een bepaald bouwperceel kan worden verleend;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **25 m** bedraagt;
 3. de gebouwen worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. is aangetoond dat binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding, en is aangetoond dat bouwen

- binnen het bouwvlak op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is;
5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. lid 3.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte en/of de situering van bestaande veldschuren, die agrarisch, dan wel ten behoeve van hobbymatig houden van vee, dan wel ten behoeve van landschapsonderhoud gebruikt worden, gewijzigd worden, mits:
1. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk **3,5** en **5 m**;
 2. de situering van de veldschuur slechts gewijzigd wordt indien dit vanuit doelmatigheidsoverwegingen noodzakelijk is en ten minste **10%** van de te bouwen veldschuur op de bestaande locatie ligt;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
- d. lid 3.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken voor opslag ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **10%** van het bouwvlak bedraagt;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **20 m** bedraagt;
 3. de gebouwen en/of bouwwerken voor opslag worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. in het geval van opslag tevens de in lid 3.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 5. is aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverbetering doordat alle landschapsontsierende bebouwing gelegen voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gesloopt en alle aanwezige opslag voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt beëindigd;
 6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 7. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

- e. lid 3.2, sub a, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van het stallen van vee wordt vergroot, mits:
- aangetoond is dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- f. lid 3.2, sub a, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van de neventak intensieve veehouderij wordt vergroot tot boven de maximaal toegestane **2.000 m²**, mits:
1. het bestaande oppervlak ten behoeve van de neventak reeds meer dan **250 m²** bedraagt;
 2. het bestaande aantal dieren niet toeneemt en de vergroting noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren, dan wel op basis van andere duurzame of innovatieve marktconcepten wordt bijgedragen aan een beter welzijn van de dieren en waarbij een groter leefoppervlakte benodigd is;
 3. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- g. lid 3.2, sub a, onder 7:
en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd bij agrarische bedrijven, mits:
1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het 24 uurtoezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de continuering van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf,
 2. minimaal sprake is van een bedrijfsomvang van **140 nge** en de bedrijfsactiviteiten zien op levende have;
 3. is aangetoond dat aangrenzende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 5. geen sprake is van een plattelandswoning die deel uitgemaakt heeft van het agrarisch bedrijf;
- h. lid 3.2, sub a, onder 9:
en toestaan dat inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' meer bedraagt dan de bestaande inhoud, mits:
1. de uitbreiding van de woning binnen de bestaande bebouwingsmassa van het oorspronkelijke hoofdgebouw geschiedt;
 2. er sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;

3. er geen extra woningen ontstaan;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande monumentale waarden;
- i. lid 3.2, sub a, onder 11:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk **6 m** en/of **10 m**, mits de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
 - j. lid 3.2, sub a, onder 15:
en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serre- of boogstal, mits:
 1. een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt, dan wel de ruimtelijke kwaliteit beter is gediend bij het realiseren van een afwijkende bouwvorm;
 2. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - k. lid 3.2, sub a, onder 16:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
 - l. lid 3.2, sub a, onder 16:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals carports, garages en een tussenlid);
 - m. lid 3.2, sub c, onder 6:
voor het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied' buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' tot een hoogte van **3 m**.
 - n. lid 3.2, sub c, onder 1:
en toestaan dat mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd indien er geen geschikte plaats binnen het bouwvlak aanwezig is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, mits:
 1. tevens de in lid 3.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 2. de bouwhoogte van een mestsilo ten hoogste **4 m** zal bedragen;
 3. de hoogte van de overige bouwwerken ten hoogste **2,5 m** zal bedragen;
 4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- o. lid 3.2, sub c, onder 1:
en toestaan dat bestaande mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos gelegen buiten het bouwvlak worden verplaatst naar een locatie direct aansluitend aan het bouwvlak, mits:
1. tevens de in lid 3.6, onder g genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 2. de bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedragen dan die van de bestaande mestsilo, mestbassin, kuilvoerplaat of sleufsilos;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en/of kleinschalige zorgactiviteiten, gericht op dagbesteding, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarische bedrijf een minimale omvang heeft meer dan **10 nge**;
 3. er een aantoonbare relatie bestaan tussen de dagrecreatieve activiteiten c.q. zorgactiviteiten en het agrarisch bedrijf;
 4. voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing tot een maximum oppervlakte van **150 m²**;
- b. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische educatieve activiteiten en/of agrarische detailhandel, mits de bedrijfsoppervlakte niet meer dan **100 m²** bedraagt;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning met behorende bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 3. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;

6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, mits:
 1. de paardrijbak binnen het bouwvlak en op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gesitueerd;
 2. een minimale afstand van **30 m** wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van derden;
- e. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten **1 m** boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- f. het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van een bed and breakfast;
- g. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woongebruik, waarbij een waarbij een overschrijding van lid 3.2, sub a, onder 8 is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de uiterlijke verschijningsvorm als boerderij dient te worden gehandhaafd;
 2. dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 3. geen extra woningen mogen ontstaan;
- h. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor de opslag en stalling van niet-agrarische statische producten (zoals caravanstalling) in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. de opslag plaatsvindt binnen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing met een maximumomvang van **200 m²**;
- i. het gebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen voor de ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij), mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan **200 m²**;
 3. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**.

3.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 3.1 en 3.5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan agrarische detailhandel en de in 3.5.1, sub c, onder 5 toegelaten detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 3.1 en 3.5.1 toegelaten voorzieningen;
- e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;
- f. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten, sloopafval, bouwmaterialen en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen, indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
- g. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan tijdelijke opslag en anders dan bestaande opslag en opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- h. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten binnen het bouwvlak voor zover het gronden betreft die zijn gelegen op minder dan **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, sierteelt, houtteelt of andere hoogopgaande teeltvormen, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied', dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
- j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 3.5.1, sub e;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 3.5.1, sub f;
- m. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als erf of tuin;
- n. het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, anders dan bestaand;
- o. het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd-, speel- parkeer- en/of kampeerterrein;
- p. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model-) vliegsport.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 60.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1:
 - en toestaan dat een bestaande tweede bedrijfswoning wordt gebruikt als plattelandswoning, met dien verstande dat:
 - 1. bij het agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfswoning deel uit maakte in de toekomst geen nieuwe bedrijfswoning mag worden gerealiseerd;
 - 2. het behoud van de ruimtelijke uitstraling wordt gegarandeerd, hetgeen aangetoond wordt middels een erfinrichtingsplan;
 - 3. de bouwregels voor bedrijfswoningen van overeenkomstige toepassing blijven;
- b. lid 3.5.2, sub a:
 - en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij, mits:
 - 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 - 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en de verkeersveiligheid;
- c. lid 3.5.2, sub e:
 - voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1. de behoefte aan mantelzorg blijkt uit een schriftelijke verklaring van een zorginstelling, dan wel de mantelzorgbehoevende ouder is dan 75 jaar;
 - 2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - 3. er ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 - 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 - 5. gegarandeerd wordt dat na beëindiging van de mantelzorgbehoefte het betreffende gebouw als bijgebouw in gebruik wordt genomen;
 - 6. in aanvulling van de binnenplanse afwijking een overeenkomst wordt gesloten;
- d. lid 3.5.2, sub d:
 - en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van een kampeerboerderij en/of een groepsaccommodatie, uitsluitend in de gebieden A2 en L2 uit de kadernota, zie bijlage 2, mits:

1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de realisering van deze kampeerboerderij/groepsaccommodatie binnen één bestaand agrarisch bedrijfsgebouw plaatsvindt, waarbij in-pandige verbouwing is toegestaan;
 3. de kampeerboerderij/groepsaccommodatie een maximum oppervlakte heeft van **200 m²**;
 4. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 5. het agrarische bedrijf een minimum omvang heeft van **10 nge**;
 6. wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie samen met boerderijkamers niet is toegestaan;
- e. lid 3.5.2, sub d:
- en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van boerderijkamers, mits:
1. de activiteit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
 2. het minimum aantal boerderijkamers per agrarisch bedrijf twee en het maximum aantal vijf bedraagt;
 3. vestiging plaats dient te vinden in één bedrijfsgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 4. de vloeroppervlakte per boerderijkamer maximaal **50 m²** zal bedragen en de gezamenlijke vloeroppervlakte van meerdere boerderijkamers maximaal **200 m²** zal bedragen;
 5. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 6. middels een bedrijfsplan inzicht wordt geboden in de bedrijfsmatige exploitatie en geen permanente bewoning plaatsvindt;
 7. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van boerderijkamers samen met een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie niet is toegestaan;
- f. lid 3.5.2, sub d:
- voor het gebruik van bijgebouwen, dan wel bedrijfsgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende regels:
1. vestiging dient plaats te vinden in één bedrijfsgebouw, dan wel bijgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 2. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd.
- g. lid 3.5.2, sub g:
- en toestaan dat gronden buiten het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van mestopslag of de opslag van agrarische producten, indien de opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:

1. solitaire opslag zoveel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;
 2. moet zijn aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. in het geval van mestopslag voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;
- h. lid 3.5.2, sub k:
voor het realiseren van een paardrijbak bij een woning, aansluitend aan een bestemmingsvlak Wonen-1, mits:
1. de paardrijbak redelijkerwijs niet binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd kan worden;
 2. de paardrijbak achter het hoofdgebouw wordt gesitueerd;
 3. de paardrijbak op **50 m** van het bouwvlakken van derden wordt gesitueerd;
 4. de paardrijbak landschappelijk wordt ingepast;
 5. de paardrijbak een oppervlakte heeft van maximaal **800 m²**;
 6. maximaal zes lichtmasten worden geplaatst;
 7. de hoogte van omheiningen maximaal **1,8 m** bedraagt;
- i. lid 3.5.2, sub n:
voor het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, mits:
1. is aangetoond dat de ontsluiting op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie noodzakelijk is;
 2. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit;
 3. aangetoond is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 60.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de situering en vorm van het agrarische bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
1. de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
 2. de mest- en milieuwetgeving dit mogelijk maken;
 3. de wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 4. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;

5. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het bestaande bouwvlak wordt vergroot naar maximaal **2 ha**, mits:
 1. de omvang van het bedrijf meer dan **70 nge** omvat;
 2. vestiging in bestaande bebouwing redelijkerwijs aantoonbaar niet mogelijk is;
 3. met de ligging en vormgeving van het bebouwingsvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 5. de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding is vastgesteld door de agrarische beoordelingscommissie;
 6. de mest- en milieuwetgeving vergroting mogelijk maken;
 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden en de woonsituatie;
 9. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 10. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. in de zin dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt aangebracht ten behoeve van de verplaatsing van een intensief bedrijf, mits:
 1. de vestiging uitsluitend plaatsvindt in vrijkomende agrarische bouwvlakken langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 2. vestiging plaats vindt ten behoeve van de verplaatsing van een binnen de gemeente aanwezig bedrijf;
 3. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast indien sprake is van een verplaatsing vanuit een knelpuntsituatie, waarbij het bedrijf dat op dit moment elders binnen de gemeente is gevestigd op grond van ruimtelijke en/of milieutechnische redenen geen bedrijfseconomisch perspectief heeft;
 4. het totale aantal nieuw te vestigen, dan wel te verplaatsen agrarische bedrijven binnen het plangebied niet meer dan 15 in totaal draagt;
 5. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 7. aangetoond is dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;

8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm; en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming, dan wel het bouwvlak verwijderd dient te worden;
- d. in de zin dat een bouwvlak wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging, dan wel verplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:
 1. vestiging, dan wel uitbreiding in bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 2. vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 3. het totale aantal nieuw te vestigen, dan wel te verplaatsen agrarische bedrijven binnen het plangebied niet meer dan 15 in totaal bedraagt;
 4. in geval van verplaatsing het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de oude locatie;
 5. met de ligging en vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 6. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het bedrijf een economische omvang heeft van ten minste **70 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
 7. in afwijking van het bepaalde in lid 6 geldt, indien sprake is van vestiging op een reeds bebouwde locatie, dat het bedrijf een minimale economische omvang moet hebben van **40 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
 8. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond door de agrarische beoordelingscommissie;
 9. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 10. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 11. het bouwvlak maximaal **1,5 ha** zal bedragen;
 12. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 13. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 14. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 15. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming;

- e. ter plaatse van een bouwvlak de bestemming wordt gewijzigd ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij, met dien verstande dat:
 - 1. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 2. de functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
 - 3. de afstand tot het woongebied minimaal **50 m** dient te bedragen;
 - 4. er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn op eigen terrein;
- f. de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 of Bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
 - 2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan **500 m²**;
 - 3. er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
 - 4. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
 - 5. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;
 - 6. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 - 7. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - 8. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
 - 9. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats mag vinden. In afwijking hiervan kan ondergeschikte buitenopslag binnen het bouwvlak worden toegestaan, welke inherent is en volgt uit de bedrijfsvoering, mits:
 - de buitenopslag redelijkerwijs niet onder te brengen is in de bestaande bedrijfsbebouwing;
 - de buitenopslag geen onevenredige afbreuk doet aan de landelijke c.q. agrarische uitstraling van het perceel;
 - er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;

- de buitenopslag expliciet wordt begrensd;
- 10. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
- 11. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
- 12. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
- 13. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
- 14. hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 38.7, sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;
- 15. naast bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven kunnen ook bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd worden toegestaan, mits deze bedrijven naar aard en omvang en qua milieueffecten gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd;
- 16. voldaan dient te worden aan de overige voorwaarden uit het VAB-beleid zoals opgenomen in bijlage 5;
- g. in de zin dat ter plaatse van een agrarisch bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' wordt aangebracht ten behoeve van een kwekerijbedrijf, mits:
 - 1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied';
 - 2. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit;
 - 3. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 - 4. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - 5. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- h. een bouwvlak wordt verwijderd, mits:
 - 1. de bebouwing wordt gesloopt;
 - 2. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd;
- i. de gronden worden gebruikt voor hondenuitlaatweide, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied', mits:
 - 1. akoestisch onderzoek aantoon dat dit geen onevenredige geluidhinder meebrengt voor omliggende percelen;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
- j. de bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen voor het stallen van middelen voor landschapsonderhoud, dan wel het hobbymatig houden van vee, met dien verstande dat:

1. de activiteiten niet vergunningplichtig of meldingplichtig mogen zijn krachtens de milieuwetgeving;
2. de afstand tussen de voorzijde van het bijgebouw en het dichtstbijzijnde punt van het achterste gebouw ten opzichte van de openbare weg niet meer dan **15 m** mag bedragen;
3. er maximaal één bijgebouw mag worden gebouwd;
4. de oppervlakte van het bijgebouw maximaal **150 m²** mag bedragen;
5. de lengte van het bijgebouw ten minste tweemaal de breedte dient te bedragen;
6. de goot- en bouwhoogte van het bijgebouw niet meer mogen bedragen dan respectievelijk **3 m** en **6,6 m**, met dien verstande dat een hogere goothoogte kan worden toegestaan in het geval in de vorm van een kapschuur wordt gebouwd;
7. de behoefte dient te worden aangetoond;
8. middels een erfinrichtingsplan dient te worden aangetoond hoe de kwaliteit van het gehele erf wordt verbeterd, dan wel in stand wordt gehouden;
9. redelijkerwijs dient te worden aangetoond dat er geen ruimte bestaat in het bestaande hoofdgebouw en bijgebouw(en);
10. bij de situering van het bijgebouw moet worden aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving;
11. er een goede overgang moet plaatsvinden naar het achterliggende landschap;
12. burgemeester en wethouders uitsluitend overgaan tot wijziging van het bestemmingsplan als de uitvoering van het inrichtingsplan is gegarandeerd.