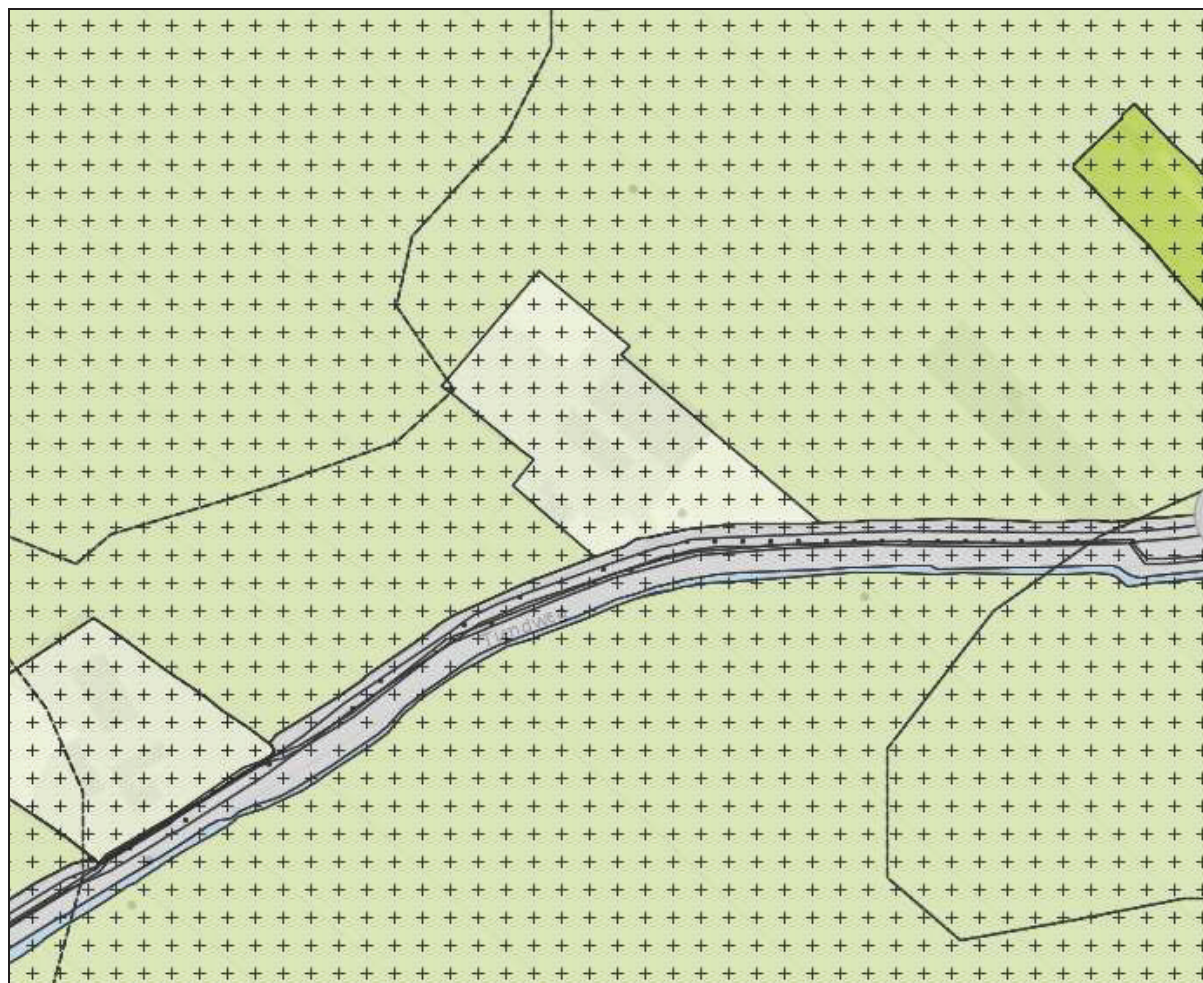


## Bijlage I Bestemmingsplankaart vigerend plan



|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> toon alles | waterstaat                 |
| <b>Best.hoofdgroepen</b>            | leiding                    |
| agrarisch                           | waarde                     |
| agrarisch m.wrd.                    | onbekend                   |
| natuur                              | <b>Gebiedsaanduidingen</b> |
| recreatie                           | milieuzone                 |
| verkeer                             | overig                     |
| water                               | <b>Funcieaanduidingen</b>  |
| <b>Dubbelbestemmingen</b>           | funcieaanduiding           |

## Artikel 3 Agrarisch - Bouwvlak

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Ontheffing van de gebruiksregels](#)
- [3.6 Aanlegvergunning](#)
- [3.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

#### 3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor [Agrarisch - Bouwvlak](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het grondgebonden agrarisch en niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan;
- b. bedrijfsmatige nevenactiviteiten;
- c. behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. behoud en herstel van aanwezige poelen en watergangen;
- f. onderhoudspaden langs watergangen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en houtwallen en overeenkomstig de in [3.1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

##### a Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dit aangeduide aantal als maximum aantal bedrijfswoningen geldt.

Een en ander met dien verstande dat wanneer een bedrijfswoning door afsplitsing of vervreemding niet langer deel uitmaakt van het bedrijf, daarvoor in de plaats geen nieuwe woning mag worden gebouwd; in dergelijke gevallen vervalt het recht op die bedrijfswoning. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

##### b Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. ten behoeve van de activiteit mag maximaal 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de bedrijfswoning met een maximum van 50 m<sup>2</sup> worden gebruikt;
- 2. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- 3. er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
- 4. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- 5. horeca of detailhandel zijn niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- 6. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend.

##### c Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing ex [3.5.6](#).

#### d Agrarische bedrijfstypen

Binnen deze bestemming zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan, met uitzondering van boom-, (bloem)bol-, sier- en fruitteeltbedrijven en paardenhouderijen. Nieuwvestiging en omschakeling naar niet-grondgebonden bedrijven is uitsluitend via wijziging toegestaan.

#### e Aanvullende bedrijfstypen

In aanvulling op het bepaalde onder [d](#), zijn, afhankelijk van de op de verbeelding aangegeven aanduiding, voorts de volgende bedrijfstypen toegestaan:

- 1. een boomteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' (Lingedijk 81A en Schaikseweg 32a);
- 2. een fruitteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' (Diefdijk 44a, 45, 4, Hoogeind 30 c, 42/42a, Hooglandse Tiendweg 1a, 1b, Kerkweg 19, Kortgerecht 22, Kortgerecht 70a, Overboeicop 2, Overboeicop 30, Overheicop 30b, Schaikseweg 70a, 74c, Schaikseweg 82 en Tiendweg 2, 2a) of ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied concentratie fruitteelt';
- 3. een vleeskuikenbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (Recht van Ter Leede 20 deels pluimvee en Parallelweg 39 deels pluimvee);
- 4. een varkenshouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (Recht van Ter Leede 20 deels varkens en Schaikseweg 68a);
- 5. een rundveehouderijbedrijf (vleesvee), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (Parallelweg 39 deels vleesvee, Hoogeind 2b en Lingedijk 141);
- 6. een intensieve veehouderij als nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (Lingedijk 87a, Recht van Ter Leede 32-32a en Tiendweg 5-7 (vleesvee);
- 7. een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' (Diefdijk 5, Kerkweg 1b, Kortgerecht 88 en Tiendweg 1).

#### f Ruwvoedergewassen

Per bedrijf mag maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak, te weten de gronden binnen deze bestemming tezamen met de gronden binnen de bestemming [Agrarisch met waarden](#), gebruikt worden voor het telen van ruwvoedergewassen anders dan gras.

#### g Ondergeschikte detailhandel

Voorts is ten dienste van het agrarisch bedrijf detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf zijn bewerkt. Uitsluitend mag maximaal 100 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend, met dien verstande dat: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verkoop' (Schaikseweg 82) voor de verkoop ten behoeve van fruit een verkoopvloeroppervlak van maximaal 302 m<sup>2</sup> is toegestaan.

#### h Nevenactiviteit

Bovendien zijn bij elk agrarisch bedrijf naast de agrarische bedrijfsvoering nevenactiviteiten toegestaan in de vorm van aan het buitengebied gebonden nevenactiviteiten, kleinschalig-ambachtelijke activiteiten in bedrijven in maximaal bedrijfscategorie 1 en 2 zoals opgenomen in [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#), dag- en verblijfsrecreatieve en zorgverlenende activiteiten en in pandige statische opslag, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. de vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 25 % van de bebouwde oppervlakte van gebouwen maar nooit meer dan 50 m<sup>2</sup>;

- 2. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- 3. er vindt geen detailhandel plaats ten behoeve van deze activiteit, behoudens detailhandel als genoemd onder g;
- 4. er mogen geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven worden gecreëerd.
- 5. voor zover deze nevenactiviteit een recreatieve activiteit betreft, geldt de volgende aanvullende bepaling:
- 6. ondergeschikte ondersteunende horeca is toegestaan.
- 7. voor zover deze nevenactiviteit bed & breakfast betreft, gelden de volgende aanvullende bepalingen:
- 8. er zijn maximaal 2 verblijven toegestaan;
- 9. de vloeroppervlakte bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup> per verblijf.

Ter plaatse van de onderstaand opgesomde aanduidingen zijn voorts - in afwijking van het bepaalde in de vorige zinnen - uitsluitend de bij de betreffende aanduiding behorende nevenactiviteiten toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit de maximaal toegestane gebruiksoppervlakte is opgenomen:

| Aanduiding | Betekenis                                                     | Nevenactiviteit                                                       | Adres              | Gebruiksoppervlakte                                                                                                                                  |
|------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (sa-aa)    | specifieke vorm van agrarisch - agrarisch adviesbureau        | agrarisch adviesbureau                                                | Hooieind 24 en 24a | 60 m <sup>2</sup>                                                                                                                                    |
| (sa-bog)   | specifieke vorm van agrarisch - boerengolf                    | boerengolf                                                            | Schaikseweg 32a    | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |
| (sa-cas2)  | specifieke vorm van agrarisch - caravanstalling2              | caravanstalling                                                       | Parallelweg 39     | 200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |
| (sa-cas3)  | specifieke vorm van agrarisch - caravanstalling3              | caravanstalling en kleinschalig kamperen                              | Overheicop 46      | caravanstalling 200 m <sup>2</sup> en 7 kampeereenheden                                                                                              |
| (sa-cas4)  | specifieke vorm van agrarisch - caravanstalling4              | caravanstalling                                                       | Loosdorp 38        | 200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |
| (sa-cas5)  | specifieke vorm van agrarisch - caravanstalling5              | opslag van caravans en zonweringbedrijf (met kleine showroom)         | Hooieind 14        | zonweringsbedrijf/showroom 100 m <sup>2</sup> en 200 m <sup>2</sup>                                                                                  |
| (sa-ftp)   | specifieke vorm van agrarisch - fruittransport                | fruittransport en fruitgroothandel                                    | Schaikseweg 70A    |                                                                                                                                                      |
| (sa-kl1)   | specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen1        | kleinschalig kamperen                                                 | Overheicop 72a-74  | 15 kampeermiddelen                                                                                                                                   |
| (sa-low1)  | specifieke vorm van agrarisch - loonwerk1                     | loonwerkbedrijf                                                       | Hooieind 28        | 200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |
| (sa-low2)  | specifieke vorm van agrarisch - loonwerk2                     | loonwerkbedrijf                                                       | Hooieind 26        | 200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |
| (sa-ovr)   | specifieke vorm van agrarisch - ontvangstruimte               | ontvangstruimte, zuivelwinkel, kaasmakerij met een bijbehorend terras | Overheicop 44      | kaasmakerij 54 m <sup>2</sup> , kaasopslag 27 m <sup>2</sup> winkel 30 m <sup>2</sup> , ontvangstruimte 55 m <sup>2</sup> , terras 45 m <sup>2</sup> |
| (sa-ve)    | specifieke vorm van agrarisch - verkoop                       | verkoop van fruit                                                     | Schaikseweg 82     | binnen 102 m <sup>2</sup> buiten 200 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| (sa-zva)   | specifieke vorm van agrarisch - zorggerichte vakantiewoningen | 2 zorggerichte vakantiewoningen                                       | Tiendweg 2         | maximaal 2 zorggerichte vakantiewoningen                                                                                                             |

Een grotere vloeroppervlakte of inhoud kan worden toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in [3.5.2](#).

Ten behoeve van een grotere oppervlakte kunnen nieuwe nevenactiviteiten in de vorm van recreatieve en zorgverlenende activiteiten en in pandige statische opslag na verlening van ontheffing als opgenomen in [3.5.3](#) respectievelijk [3.5.4](#) worden toegestaan.

#### i Agrarisch bouwvlak

Indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken [Agrarisch - Bouwvlak](#) dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.



## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Algemeen

Op de tot [Agrarisch - Bouwvlak](#) bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven en openbaar nut alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming. Indien binnen het bestemmingsvlak tevens de aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### 3.2.2 Maatvoeringseisen

Voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

| Gebouwen algemeen              | Min. |
|--------------------------------|------|
| Afstand van gebouwen tot wegen | 10 m |

| Bedrijfsgebouwen per bouwvlak                                                                                                              | Min.   | Max. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Goothoogte                                                                                                                                 | N.v.t. | 6 m  |
| Bouwhoogte                                                                                                                                 | N.v.t. | 10 m |
| Bedrijfsmatige kassen en bedrijfsmatige teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt'. |        |      |

| Bedrijfswoning                              | Min.   | Max.               |
|---------------------------------------------|--------|--------------------|
| Goothoogte                                  | N.v.t. | 6 m                |
| Inhoud, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen | N.v.t. | 650 m <sup>3</sup> |

| Bijgebouwen bij bedrijfswoning               | Max. |
|----------------------------------------------|------|
| Inhoud bijgebouwen: zie tabel bedrijfswoning |      |
| Goothoogte                                   | 3 m  |
| Bouwhoogte                                   | 6 m  |

| Bouwwerken, geen gebouwen zijnde                                                           | Max.                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoogte mestsilo                                                                            | 6 m                                                                                                           |
| Doorsnede mestsilo                                                                         | 25 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Inhoud mestsilo                                                                            | 2500 m <sup>3</sup>                                                                                           |
| Hoogte sleufsilo                                                                           | 3 m                                                                                                           |
| Hoogte veevoedersilo's                                                                     | 15 m                                                                                                          |
| Hoogte erfafscheidingen                                                                    | Voor voorgevelrooilijn: 1 m;<br>Hoogte toegangspoort (voor en achter voorgevelrooilijn): 2 m;<br>Overige: 2 m |
| Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                                            | Voor voorgevelrooilijn: 1 m;<br>Overige: 3 m                                                                  |
| Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'. |                                                                                                               |

### 3.2.3 Afwijkingenregeling

In afwijking van het bepaalde in [3.2.2](#) geldt, dat voorzover de bestaande goot- of bouwhoogte, de bebouwde oppervlakte of de inhoud meer bedraagt dan ingevolge bovenstaande tabel is toegestaan, de bestaande goot- of bouwhoogte, de bestaande bebouwde oppervlakte of de bestaande inhoud als maximum, voorzover het bouwwerk legaal is gebouwd. Nieuwbouw hiervan is niet toegestaan.

### 3.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 3.3.1 Ontheffing paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.2.2](#) en [3.4.1](#) onder i. teneinde het realiseren van paardenbakken toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- b. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. gebruik van paardenbakken is toegestaan als recreatieve nevenactiviteit;
- e. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- f. lichtmasten of anderszins verlichting zijn niet toegestaan;
- g. de hoogte van afasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- i. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

#### 3.3.2 Ontheffing voor vergroting inhoud bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de maximale inhoud van bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 850 m<sup>3</sup> onder de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in de omgeving;
- b. binnen het bestemmingsvlak ontstaat een ruimtelijke eenheid van bebouwing;
- c. binnen het bestemmingsvlak is sprake van een aanvaardbare verhouding tussen het bebouwde en onbebouwde oppervlak;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de uitbreiding mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte van een bijgebouw;
- b. het gebruik voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. het gebruik van gronden voor kamperen, anders dan na verlening van ontheffing als opgenomen in [3.5.7](#);
- d. permanente bewoning van kampeermiddelen of verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor de bewerking van grondstoffen ten behoeve van het produceren van meststoffen;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;

- g. het gebruik van gronden en opstallen voor horeca;
- h. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij het noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- i. het bedrijfsmatig gebruik van paardenbakken buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone', met dien verstande dat dit niet geldt voor paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- j. bedrijfsmatige kassen en bedrijfsmatige teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan.

### 3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Ontheffing Staat van bedrijfsactiviteiten kleinschalig-ambachtelijke bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.1.2](#) onder [h](#), teneinde kleinschalig-ambachtelijke activiteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in [3.1.2](#) onder [h](#) toegestane bedrijfscategorie of in één bedrijfscategorie hoger, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

#### 3.5.2 Ontheffing (omvangrijkere) niet-agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [3.1.2](#) onder [h](#) teneinde (omvangrijkere) (overige) niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf toe te staan, niet zijnde recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten als bedoeld in [3.5.3](#), opslag als bedoeld in [3.5.4](#) en afhankelijke woonruimte als bedoeld in [3.5.5](#), mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vloeroppervlakte van de bebouwing welke wordt aangewend voor deze (overige) niet-agrarische nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten, te weten de oppervlakte ten behoeve van deze (overige) niet-agrarische nevenactiviteit, tezamen met de oppervlakte voor recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten als opgenomen in [3.5.3](#) en opslag als opgenomen in [3.5.4](#), mag tezamen per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. in plaats van het bepaalde onder b en c is het toegestaan paardenbakken te realiseren met een oppervlakte van maximaal 800 m<sup>2</sup>; voor het toestaan van paardenbakken als recreatieve nevenactiviteit gelden voorts de voorwaarden als opgenomen in [3.3.1](#);
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
- g. horeca of detailhandel zijn niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel als nevenactiviteit; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Het vloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de nieuwe of uitgebreide activiteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

### 3.5.3 Ontheffing recreatieve & zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [3.1.2](#) onder [ht](#)eneinde (omvangrijkere) recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten, niet zijnde van afhankelijke woonruimte als bedoeld in [3.5.5](#), toe te staan, zoals het verstrekken van logies en ontbijtvoorzieningen, het verzorgen van een pleisterplaats, exposities, verhuur van fietsen, huifkarren e.d., dan wel nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de vloeroppervlakte van de bebouwing welke wordt aangewend voor de zorgverlenende nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, terwijl voor de recreatieve nevenactiviteit een vloeroppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- b. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten, te weten de oppervlakte ten behoeve van deze recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten, tezamen met de oppervlakte voor (overige) niet-agrarische nevenactiviteiten als opgenomen in [3.5.2](#) en opslag als opgenomen in [3.5.4](#), mag tezamen per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. indien het betreft logies, zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan; per appartement is maximaal 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlak toegestaan; permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. bedrijfsmatige exploitatie van recreatieverblijven is verzekerd;
- e. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. het woon- en leefklimaat van omliggende functies mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. de beoogde functie is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat voor de beoogde functie.

### 3.5.4 Ontheffing opslag

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [3.1.2](#) onder [ht](#)eneinde (omvangrijkere) in pandige statische opslag als nevenactiviteit toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de vloeroppervlakte van de bebouwing welke wordt aangewend voor de statische opslag bedraagt niet meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten, te weten de oppervlakte ten behoeve van deze opslag, tezamen met de oppervlakte voor (overige) niet-agrarische nevenactiviteiten als opgenomen in [3.5.2](#) en de oppervlakte voor recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten als opgenomen in [3.5.3](#), mag tezamen per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. indien de nieuwe functie bijdraagt aan de instandhouding van een cultuurhistorisch pand ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', mag het gehele bouwvolume van alle gebouwen ten behoeve van de functie worden aangewend;
- d. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- e. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- f. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;



- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- j. detailhandel is niet toegestaan; be- en verwerking zijn evenmin toegestaan;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

#### 3.5.5 Ontheffing afhankelijke woonruimte (mantelzorg en rustende boer)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.4.1](#) onder a en toestaan dat een (bij)gebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, hieronder mede begrepen het gebruik van de afhankelijke woonruimte door de rustende boer, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. afhankelijke woonruimte ten behoeven van mantelzorg is uitsluitend toegestaan indien een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hiervoor is een medische indicatie benodigd door een van gemeenteweg erkende instelling;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen een aanwezig (bij)gebouw, met een maximale gebruiksoppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- d. het (bij)gebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. is nieuwbouw toegestaan ten behoeve van de afhankelijke woonruimte, indien inpassing in een bestaand (bij)gebouw redelijkerwijs niet mogelijk is en gebouwen worden gesloopt met een oppervlakte minimaal gelijk aan de nieuw te bouwen oppervlakte. Nieuwbouw is uitsluitend toegestaan in de vorm van een aan de bedrijfswoning gebouwde aanbouw of uitbouw of een aan de bedrijfswoning aangebouwd bijgebouw;
- f. geluid, geur en veiligheid vormen geen belemmeringen voor het toestaan van de woonfunctie.

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### 3.5.6 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.4.1](#) onder b. voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ten behoeve van de activiteit mag maximaal 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de bedrijfswoning met een maximum van 50 m<sup>2</sup> worden gebruikt;
- b. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
- d. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het landelijke karakter van de buurt en de omgeving;
- e. horeca of detailhandel zijn niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, alsmede ondergeschikte ondersteunende horeca;
- f. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- g. in monumentale en karakteristieke panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de bedrijfsfunctie het gehele bouwvolume van alle gebouwen

bestrijken indien dit bijdraagt aan het behoud van het pand c.q. de betreffende cultuurhistorische waarden.

### 3.5.7 Ontheffing kleinschalig kamperen als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.4.1](#) onder c. teneinde kleinschalig kamperen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het aantal kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 15, gerekend tezamen met het aantal kampeermiddelen dat is geplaatst op aangrenzende gronden bij het betreffende agrarische bedrijf met de bestemming [Agrarisch met waarden](#) op grond van het bepaalde in [4.5.1](#);
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. ondergeschikte ondersteunende horeca is toegestaan ten behoeve van de kampeerders;
- d. de ruimtelijke structuur en de landschappelijke en natuurlijke waarden worden niet aangetast;
- e. de voorzieningen in de vorm van sanitaire voorzieningen, slecht-weervoorzieningen en ondergeschikte ondersteunende horeca worden, voorzover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- f. de bebouwde oppervlakte van nieuwe bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- l. het onder a. genoemde aantal kampeermiddelen mag worden uitgebreid onder de volgende aanvullende voorwaarden:
  - 1. de uitbreiding bedraagt maximaal 10 kampeermiddelen, gerekend tezamen met het aantal kampeermiddelen dat is geplaatst op aangrenzende gronden bij het betreffende agrarische bedrijf met de bestemming [Agrarisch met waarden](#) op grond van het bepaalde in [4.5.1](#);
  - 2. de uitbreiding is noodzakelijk voor een betere bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf.

## 3.6 Aanlegvergunning

### 3.6.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder [3.6.3](#) opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren.

De aanlegvergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de in de tabel genoemde criteria.

### 3.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder [3.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die betreffen het normale beheer en/of onderhoud.

### 3.6.3 Schema aanlegvergunningen

| Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden                                                                                  | Criteria voor verlening van de aanlegvergunning                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| het dempen van sloten en kleine oppervlaktewateren                                                                              | 1. het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast;<br>2. er mag geen verandering van de bodemstructuur optreden;<br>3. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.                            |
| het aanleggen of verharderen van oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m <sup>2</sup> | 1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik;<br>2. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder. |
| het aanbrengen van drainage                                                                                                     | 1. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.                                                                                                                                                               |
| het graven en ophogen van de bodem                                                                                              | 1. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.                                                                                                                                                               |
| het graven/ aanleggen, vergroten of herprofilen en dempen van sloten en kleine oppervlaktewateren                               | 1. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.                                                                                                                                                               |
| het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosschages                                                                           | 1. de activiteiten mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.                                                                                                                                                                |

### 3.6.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in [3.6.1](#) is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.7.1 Wijziging omschakeling en nieuwvestiging niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvorm

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van (een deel van) de gronden binnen deze bestemming wijzigen teneinde een agrarisch bedrijf om te schakelen naar een (andere) vorm van niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of een niet-grondgebonden bedrijf nieuw te vestigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied nieuwvestiging uitgesloten' is geen nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf toegestaan;
- b. nieuwvestiging of omschakeling naar een intensieve veehouderij of glastuinbouw is niet toegestaan;
- c. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;

hierover dient tevoren een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijk, agrarisch deskundige te worden gehoord;

- d. de bedrijfseconomische noodzaak van de omschakeling of nieuwvestiging dient aangetoond te worden; hieromtrent dient advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke terzake deskundige;
- e. er dient een bouwvlak op maat te worden toegekend;
- f. maximaal is één bedrijfswoning toegestaan;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. voor de omschakeling en nieuwvestiging geldt dat het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet onevenredig mogen worden aangetast;
- j. omschakeling en nieuwvestiging is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde functie;
- k. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- l. de omschakeling of nieuwvestiging mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- m. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- n. uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidsgevoelig object de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;
- o. omtrent het bepaalde in c. en d. wordt advies ingewonnen bij de Agrarische Adviescommissie;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

### 3.7.2 Wijziging agrarisch aanverwante, buitengebied gebonden bedrijven en overige niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen in de bestemming [Bedrijf](#), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omzetting is slechts toegestaan naar:
  - een agrarisch aanverwant bedrijf;
  - een buitengebied gebonden bedrijf;
  - een kleinschalig-ambachtelijk bedrijf in maximaal categorie 1 en 2 als opgenomen in [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) dan wel een kleinschalig-ambachtelijk bedrijf dat daarmee qua aard en milieubelasting vergelijkbaar is;
- b. agrarische aanverwante bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies';
- c. buitengebied gebonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies' en/of 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone';
- d. kleinschalige-ambachtelijke bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone' en/of 'wro-zone - wijzigingsgebied niet-buitengebied gebonden functies';

- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat, daar waar hergebruik plaatsvindt binnen gebouwen, dit uitsluitend binnen de aanwezige gebouwen is toegestaan; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- g. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen de gebouwen met een cultuurhistorische waarde niet worden gesloopt;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de beoogde functie mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. voor de beoogde functie geldt dat het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet onevenredig mogen worden aangetast;
- l. de beoogde functie is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde functie;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. detailhandel is niet toegestaan;
- o. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- p. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- r. de regels van de bestemming [Artikel 5 Bedrijf](#) zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de bedrijfsactiviteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen;
- s. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen.

### 3.7.3 Wijziging wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen in de bestemming [Wonen](#) en eventueel de bestemming [Agrarisch met waarden](#) waarbij na bedrijfsbeëindiging het gebruik van een voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Één en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- b. er is sprake van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering dan wel een locatie, waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu en/of de omgeving dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden; hierover wordt tevoren een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke, agrarisch deskundige gehoord;



- c. uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mag (mogen) worden gebruikt voor bewoning;
- d. uitsluitend de aanwezige gebouwen, niet zijnde glasopstanden, mogen worden gebruikt als bijgebouw;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij niet worden aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende extra voorwaarden:
  - 1. de woningtoevoeging is noodzakelijk ten behoeve van het behoud, herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
  - 2. de bestaande inhoud van de woning c.q. het gebouw mag niet worden vergroot;
  - 3. de woningen hebben na splitsing / toevoeging elk een inhoud van minimaal 250 m<sup>3</sup>;
  - 4. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  - 5. de woningsplitsing mag niet leiden tot strijdigheid met het Bouwbesluit;
- g. aangetoond dient te worden welke gebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met dien verstande dat dit maximaal 1500 m<sup>3</sup> mag bedragen; de overige bebouwing dient te worden gesloopt. In afwijking van het voorgaande geldt dat het gehele bouwvolume van alle gebouwen ten behoeve van de functie mag worden aangewend, indien dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- h. de nieuwe functie mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij en er daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- j. uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidsgevoelig object de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;
- k. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- l. de nieuwe functie mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- m. de nieuwe functie mag niet leiden tot een onevenredige belasting van de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- n. de regels van de bestemming [Artikel 19 Wonen](#) zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen.

#### 3.7.4 Wijziging nieuwbouw woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen in de bestemming [Wonen](#) waarbij na bedrijfsbeëindiging nieuwbouw van woningen is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per 1000 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsgebouwen mag één burgerwoning worden opgericht; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is niet toegestaan. Het is mogelijk meerdere percelen hierbij te

betrekken, de minimale oppervlakte te slopen bebouwing per perceel bedraagt in dat geval 250 m<sup>2</sup>;

- b. in totaal zijn maximaal 4 woningen/wooneenheden toegestaan, inclusief de voormalige bedrijfswoning;
- c. nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit verbetert;
- d. de omvang van de burgerwoning met aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>;
- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> per woning;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij en er daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- h. uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidsgevoelig object de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;
- i. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- j. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- l. de regels van de bestemming [Artikel 19 Wonen](#) zijn van overeenkomstige toepassing.

#### 3.7.5 Wijziging opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan voor in pandige statische opslag in combinatie met wonen in de voormalige bedrijfswoning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze wijziging ten behoeve van de opslag wordt doorlopen tezamen met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in [3.7.3](#) teneinde het bewonen van de voormalige bedrijfswoning mogelijk te maken;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige en introverte activiteit te gaan;
- d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat, daar waar hergebruik plaatsvindt binnen gebouwen dit uitsluitend binnen de aanwezige gebouwen is toegestaan; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met dien verstande dat dit maximaal 1500 m<sup>3</sup> mag bedragen; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt. In afwijking van het voorgaande geldt dat het gehele bouwvolume van alle gebouwen ten behoeve van de functie mag worden aangewend, indien dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- f. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. detailhandel is niet toegestaan; be- en verwerking zijn evenmin toegestaan;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- l. de regels van de bestemming [Artikel 19 Wonen](#) zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de bedrijfsactiviteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen;
- m. op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf opgenomen'.

#### 3.7.6 Wijziging dag- en verblijfsrecreatie

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden kan uitsluitend worden toegestaan:
  - 1. aan de Lingedijk; of
  - 2. aan de Diefdijk; of
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone' en uitsluitend in of bij een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven; één en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- b. hergebruik voor maneges is niet toegestaan;
- c. hergebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden kan uitsluitend worden toegestaan:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone' of
  - 2. wro-zone - wijzigingsgebied niet-buitengebied gebonden functies' of
  - 3. in of bij een voormalig agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', en uitsluitend in het cultuurhistorisch waardevolle pand; waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kleinschalig kamperen, bed & breakfast, vakantieappartementen en groepsaccommodatie en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven; één en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- d. vakantieappartementen en groepsaccommodatie zijn uitsluitend toegestaan in het aanwezige hoofdgebouw;
- e. het aantal bedden wordt in het wijzigingsbesluit vastgesteld;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder c. geldt dat per appartement het vloeroppervlak niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- g. maximaal 15 kampeerplaatsen zijn toegestaan;
- h. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- i. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte ondersteunende horeca toegestaan;
- j. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met inbeginsel slechts enkele werknemers;
- k. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat, daar waar hergebruik plaatsvindt binnen gebouwen, dit uitsluitend binnen de aanwezige gebouwen is toegestaan; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;

- l. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met dien verstande dat dit maximaal 1500 m<sup>3</sup> mag bedragen; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen de gebouwen met een cultuurhistorische waarde niet worden gesloopt; In afwijking van het voorgaande geldt dat het gehele bouwvolume van alle gebouwen ten behoeve van de functie mag worden aangewend, indien dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- m. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- n. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. het woon- en leefklimaat van omliggende functies mogen niet onevenredig worden aangetast;
- p. de beoogde functie is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat voor de beoogde functie;
- q. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- r. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- s. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- t. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- u. de regels van de bestemming [Recreatie - Dagrecreatie](#) danwel [Recreatie - Verblijfsrecreatie](#) zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de recreatie-activiteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen;
- v. op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen'.

#### 3.7.7 Wijziging geen bedrijfswoning

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen teneinde na splitsing van gronden de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op te nemen, zodat geen bedrijfswoning is toegestaan.

## Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

### 32.1 Geluidzone - industrie

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie", te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.