

Algemeen

Perceel landbouwgrond in de oksel van de Slaakweg en de Noordweg Westkapelle.



Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			
			Ha.	Are	Ca	
Westkapelle	F	2292	02	74	50	Terrein (akkerbouw)
Westkapelle	F	2293	05	96	55	Terrein (akkerbouw)
Totaal			08	71	05	

Aantekening kadaster:

- Geen

(Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers).

Bestemming

De percelen zijn gelegen in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) "Buitengebied", van de gemeente Veere, geconsolideerd 19-03-2025.

Bestemming:

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie - 3

Gebiedsaanduiding: besloten, nagenoeg onbebouwd gebied

Perceelnr. 2293 heeft als extra bestemming:

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 (Voor een heel klein deel aan de onderzijde v/h Perceel)



Fiscale aspecten

Bijzondere fiscale aspecten:

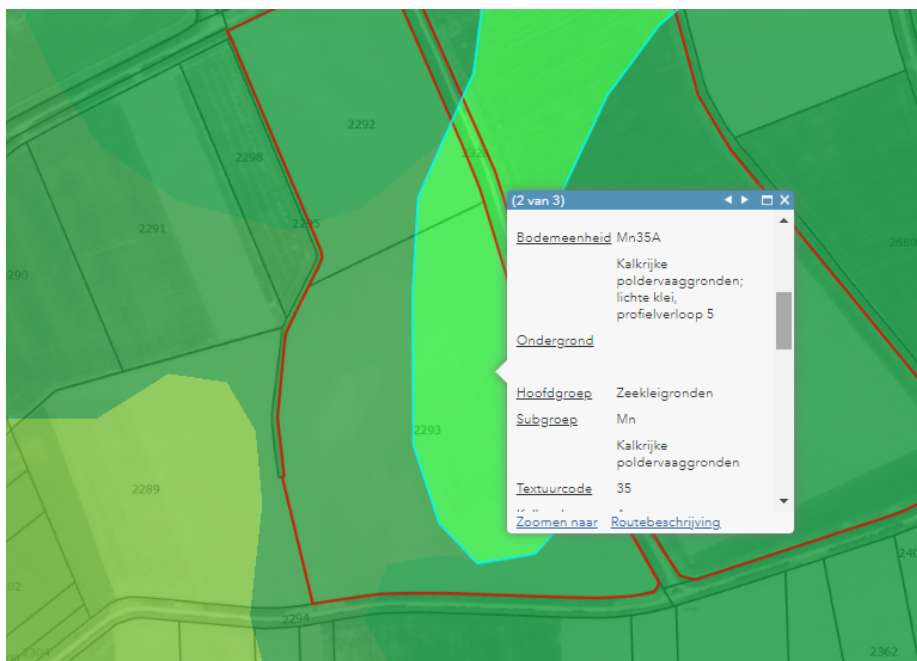
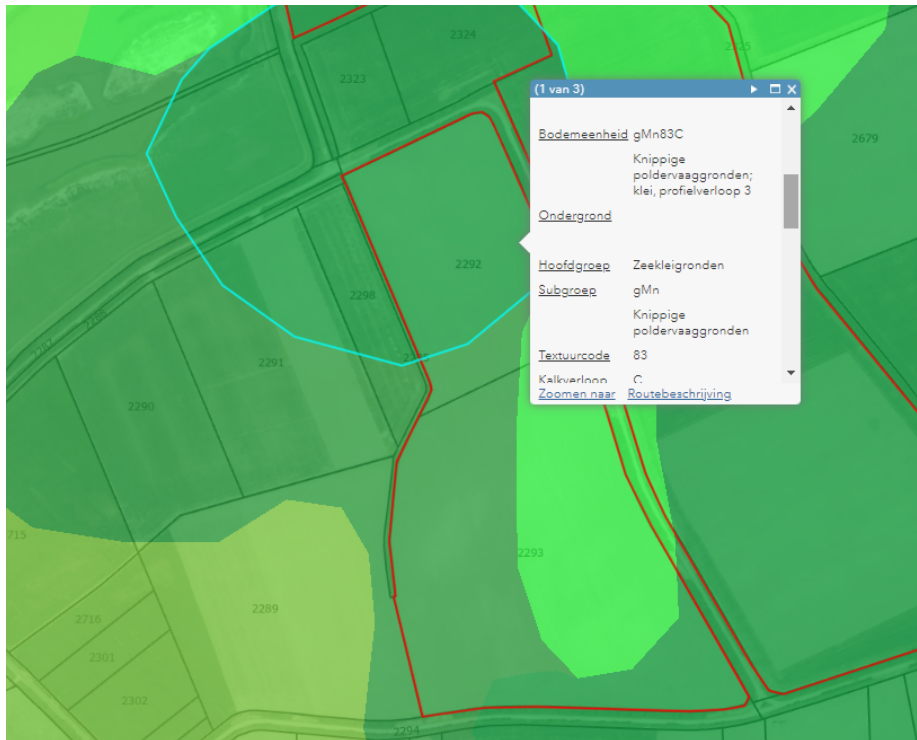
Koper kan een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Hij dient de gekochte cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw zelf bedrijfsmatig te gaan exploiteren of laten exploiteren. Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting zal vervallen en zal leiden tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het gekochte niet gedurende een termijn

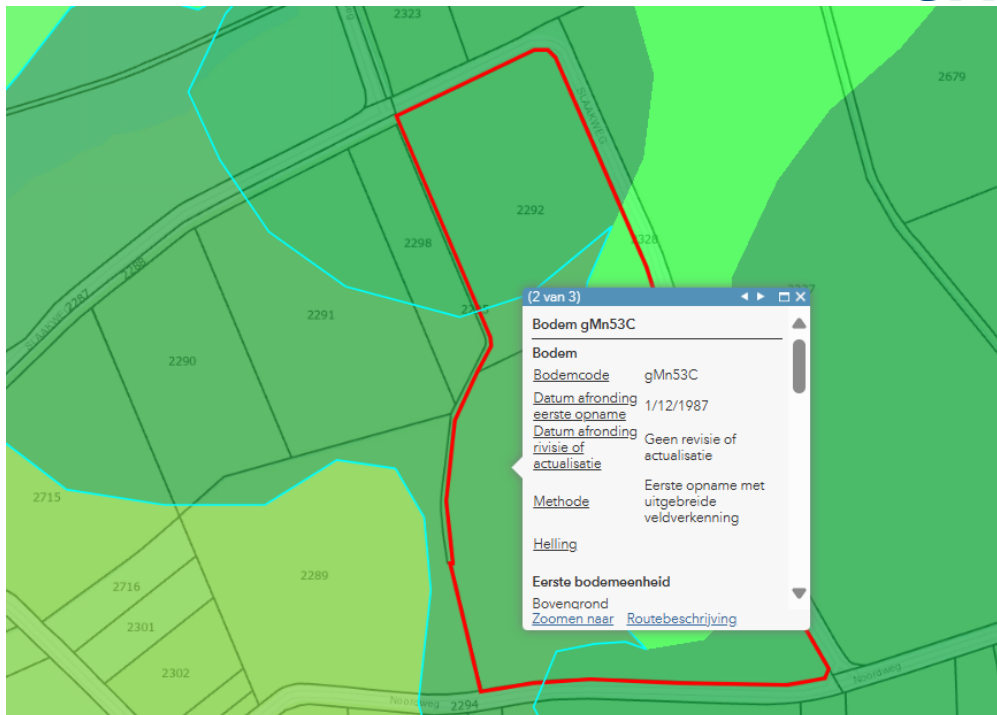
	van tenminste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.
Overig / Ruilverkavelingsrente:	N.v.t.

Omschrijving

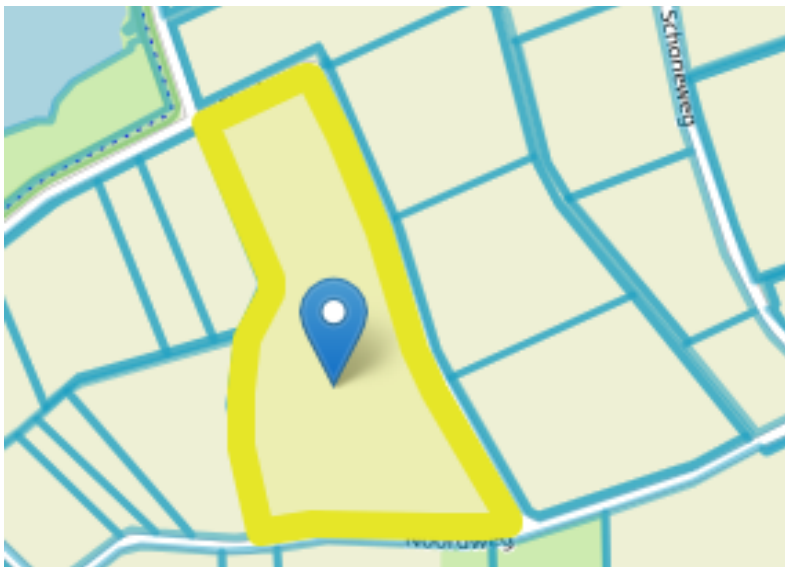
- Omschrijving:	Zeeklei
- Kadastraal bekend:	Gem. Westkapelle, sectie F, nrs. 2292 en 2293
- Oppervlakte:	Respectievelijk groot 02.74.50 ha. en 05.96.55 ha. (gezaamenlijk groot 08.71.05 hectare);
- Ligging:	Noordweg en Slaakweg
- Kwalificatie oppervlakte:	Knippige polder vaaggrond en kalkrijke polder vaaggrond
- Ruilverkavelingsrente:	Nee
- Ontsluiting:	Middels meerdere dammen ontsloten op de openbare weg.
- Kavelvorm:	Gerend
- Schaduwwerking:	Nee
- Bodemclassificatie:	gMn 83C, gMn 53C, Mn 35A
- A-horizont (bouwvoor):	Klei, profielverloop 3 <i>Profielverloop 3 - "zavel of klei op een tussenlaag van niet-kalkrijke zware klei"</i> Zware zavel, profielverloop 5; <i>Profielverloop 5 - "overige zavel of klei met homogene, aflopende en oplopende profielen"</i> zavel en lichte klei
- Waterhuishouding:	In orde
- Drainage:	Ja
- Vlakligging:	Het perceel ligt ca. 47 cm plus NAP. Het perceel draagt iest af richting de westelijk gelegen sloot
- Droogtegevoelig:	Nee
- Watertrap:	VI = H 40-80 L >120
- Draagkracht:	Goed

Bodemkaart





Bouwplan



				
2016	2017	2018	2019	2020
Tarwe	Aardappelen	Tarwe	Tarwe	Bieten

				
2021	2022	2023	2024	2025
Tarwe	Aardappelen	Tarwe	Tarwe	Bieten

Opmerking

Volgens opdrachtgever bestaat de mogelijkheid voor de aanleg van een diepdrain aan de zuidzijde van het perceel.

Aanvaarding

De aanvaarding is in overleg. Voor het eerst rovenooget.

Vraagprijs

Op aanvraag

Informatie

Algemeen:

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Informatieplicht:

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordeningen e.d.

De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

De koopprijs is kosten koper, dat wil zeggen dat de kosten van de overdracht van de eigendom voor rekening van koper komen. De kosten zijn: overdrachtsbelasting, notaris en kadaster.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Aansprakelijkheid

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. Voor eventuele afwijkingen van de werkelijke situatie wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Arvalis aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Mocht u nog vragen hebben of wilt u het object bezichtigen, bel rechtstreeks de heer F. de Kubber, te bereiken onder mobiele nummer 06 – 51 69 57 51

Uiteraard kunt u voor het maken van een afspraak en al uw overige vragen ook e-mailen naar ferko.de.kubber@arvalis.nl.

Bestemmingsplanregels

Artikel 3 Agrarisch

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'intensieve veehouderij', tevens een volwaardige intensieve veehouderij is toegestaan;
 2. 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij', tevens een kwekerij is toegestaan;
- d. ondergeschikt aan een grondgebonden agrarisch bedrijf is ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij', intensieve veehouderij als neventak toegestaan;
- e. kleinschalig kamperen tot maximaal 15 standplaatsen, als nevenactiviteit;
- f. wonen in een bedrijfswoning binnen het bouwvlak met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis met een maximale vloeroppervlakte van 25 m², met dien verstande dat de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- g. verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot maximaal 200 m² vloeroppervlakte;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'aquacultuur', tevens aquacultuur;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier', tevens ondergeschikt een hoveniersbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', tevens een kampeerterrein met maximaal 15 kampeerplaatsen, 3 blokhutten en 320 stacaravans;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vulstation', tevens een vulstation ten behoeve van gasflessen tot 150 liter;

- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - molen', uitsluitend een molen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - natuurkampeerterrein', tevens een kampeerterrein met maximaal 50 natuurkampeerplaatsen;

met de daarbij behorende:

- n. voorzieningen van algemeen nut;
- o. infrastructurele voorzieningen;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. groen- en speelvoorzieningen;
- r. tuinen en erven;
- s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- t. kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Binnen het bouwvlak

a Algemeen

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende algemene regels:

- a. gebouwen, overkappingen en (sleuf)silo's mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak voor gebouwen en overkappingen, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, bedraagt maximaal 50%, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen als aangegeven op de verbeelding;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de maximale goothoogte als bedoeld in sub c;
- e. de bouwhoogte van een silo, niet zijnde een mestverzamelsilo, bedraagt maximaal 10 meter;
- f. de bouwhoogte van een mestverzamelsilo bedraagt maximaal 5 meter, met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's per bouwvlak maximaal 2.500 m³ bedraagt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - molen' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en opslagruimten zijnde, toegestaan.

b Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen ten behoeve van bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende specifieke regels:

- a. per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning binnen het bouwvlak toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het maximum aantal wooneenheden '0' of '2' bedraagt;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1.000 m³.

c Intensieve veehouderij

Voor het bouwen ten behoeve van intensieve veehouderij gelden de volgende specifieke regels:

- a. ter plaats van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij als hoofdactiviteit niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' mag de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij als neventak niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding.

d Teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van boog- en tunnelkassen, hagelnetten en regenkapten als teeltondersteunende voorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende specifieke regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 - 1. voor boog- en tunnelkassen: 3,5 meter;
 - 2. voor hagelnetten: 6 meter;
 - 3. voor regenkapten: 3 meter.

e Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 - 1. voor vrijstaande antennes: 10 meter;
 - 2. voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn: 2 meter;
 - 3. voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn: 1 meter;
 - 4. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
 - 5. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
 - 6. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. per agrarisch bedrijf, waar een bedrijfswoning aanwezig is, is maximaal één niet overkapte paardenbak toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de paardenbak wordt gesitueerd achter de voorgevellijn van de dichtst bij de openbare weg gelegen gevel;
 - 2. de oppervlakte van een paardenbak maximaal 800 m² bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte van de omheining maximaal 2 meter bedraagt;

4. de afstand van de paardenbak tot het bestemmingsvlak van woningen van derden minimaal 50 meter bedraagt.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

Bouwen buiten het bouwvlak is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. schuilgelegenheden en melkstallen mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf maximaal 50 m² bedraagt;
- b. schuren uitsluitend ten behoeve van een fruitteeltbedrijf mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf maximaal 100 m² bedraagt;
- c. sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf maximaal 50 m² bedraagt;
- d. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen worden opgericht, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- e. (sleuf)silo's en kuilvoerplaten mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de (sleuf)silo's en kuilvoerplaten aansluitend aan het agrarisch bouwvlak worden opgericht;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van het agrarisch bouwvlak en de (sleuf)silo's en kuilvoerplaten buiten het bouwvlak maximaal 2 hectare bedraagt;
- f. bouwwerken, geen gebouwen en mestopslagruimten zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal bedraagt:
 1. voor vrijstaande antennes: 10 meter;
 2. voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn: 2 meter;
 3. voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn: 1 meter;
 4. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
 5. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
 6. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

a Toepassing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [3.2.1](#) lid a sub c, ten behoeve van het overschrijden van de maximale goothoogte tot 8 meter voor de opslag van agrarische producten;
- b. [3.2.1](#) lid a sub c, ten behoeve van het overschrijden van de maximale goothoogte met ten hoogste 20%;
- c. [3.2.1](#) lid a sub e, ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte tot 15 meter voor de bouw van een silo;
- d. [3.2.1](#) lid a sub f, ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte van een mestverzamelsilo, uitsluitend ten behoeve van de afdekking door middel van een kap.

b Voorwaarden

Verlening van de omgevingsvergunning voor de in lid a genoemde gevallen is uitsluitend toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarde: afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

3.3.2 Maximale oppervlakte gebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) lid a sub 2, lid b sub 2 en/of lid c sub 2 ten behoeve van het vergroten van de maximale oppervlakte van de in deze leden genoemde gebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf tot maximaal 50 m²;
- b. aangetoond moet worden dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het bevoegd gezag omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies inwint bij de agrarisch deskundige. Het inwinnen van schriftelijk advies geldt niet indien het een gebouw ten behoeve van een sanitaire voorziening bij kleinschalig kamperen betreft;
- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- d. afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

3.3.3 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) ten behoeve van het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boog- en tunnelkassen, regenkappen of hagelnetten buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- b. afwijking is uitsluitend toegestaan ten behoeve teeltondersteunende voorzieningen die grenzen aan een agrarisch bouwvlak. Deze voorwaarde geldt niet voor regenkappen en hagelnetten;

- c. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen en de maximale oppervlakte per bedrijf mag niet meer bedragen dan:
 - 1. voor boog- en tunnelkassen: 3,5 meter en 1 hectare;
 - 2. regenkapten: 3 meter en 3 hectare;
 - 3. hagelnetten: 6 meter en 5 hectare;
- d. afwijking is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis' en 'natuurontwikkelingsgebied';
- e. afwijking voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming '[Natuur](#)' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- g. afwijking mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij het waterschap.

3.3.4 Anti-hagelkanon buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) ten behoeve van het oprichten van anti-hagelkanonnen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- b. de oppervlakte van een anti-hagelkanon bedraagt maximaal 25 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter, met daarboven een pijp waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 5 meter hoger dan de bouwhoogte;
- d. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 2 anti-hagelkanonnen toegestaan;
- e. afwijking is uitsluitend toegestaan ten behoeve van fruitteelt en andere bijzondere teelten die kwetsbaar zijn voor hagelschade;
- f. afwijking is uitsluitend toegestaan indien de afstand tot een andere anti-hagelkanon minimaal 1.000 meter bedraagt;
- g. afwijking is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis' en 'natuurontwikkelingsgebied';

- h. afwijking voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming '[Natuur](#)' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- i. afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies, met name inzake geluidseffecten. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde advies in bij de milieudeskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. gebruiksgesichte paardenhouderijen;
- b. het geven van lessen en/of het verzorgen van instructies dan wel het exploiteren van een manege;
- c. lichtmasten bij een paardenbak;
- d. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- e. detailhandel, behoudens het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in [3.1](#);
- f. horeca;
- g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- h. seksinrichtingen;
- i. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens tijdelijke opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van voer en mest;
- j. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting en cyclische belichting in boog- en gaaskassen;
- k. het aanbrengen van fruitboomgaarden binnen een afstand van 50 meter tot gronden met de bestemming '[Wonen](#)', '[Recreatie - Verblijfsrecreatie](#)' en '[Recreatie - Dagrecreatie](#)' is niet toegestaan;
- l. het aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen is op gronden met de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied' niet toegestaan;
- m. het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning;
- n. kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- o. bed and breakfast;
- p. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid, waaronder tevens wordt verstaan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4](#) sub n ten behoeve van de uitoefening van kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning met bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- b. het uitoefenen van de activiteiten niet tot gevolg heeft dat het uiterlijk aanzien van de woning zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest;
- c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen dat wordt gebruikt voor de activiteiten maximaal 25 m² bedraagt;
- d. het uitoefenen van activiteiten die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving niet is toegestaan;
- e. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitvoert tevens gebruiker/bewoner van de woning is;
- f. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- g. de uitoefening van detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit gerelateerd aan het desbetreffende bedrijf.

3.5.2 Bed and Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4](#) sub o ten behoeve van de uitoefening van een bed and breakfast als ondergeschikte nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het oprichten van een bed and breakfastvoorziening is toegestaan indien:
 1. het hoofdgebouw een minimale inhoud van 500 m³ heeft, met een maximale afwijking van 15%;
 2. de bijbehorende bouwwerken minimaal 75 m² en maximaal 100 m² aan oppervlakte hebben en/of,
 3. het een cultuurhistorisch waardevol gebouw dan wel monument betreft, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- b. de hoofdfunctie van de gronden waarop een bed and breakfastvoorziening wordt gevestigd, agrarisch blijft;
- c. een bed and breakfastvoorziening dient binnen de bestaande bebouwing te worden opgericht;
- d. het aantal personen dat tegelijkertijd van een bed and breakfastvoorziening gebruik mag maken bedraagt maximaal 6;
- e. een bed and breakfastvoorziening mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;

h. afwijking mag niet leiden tot:

1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
2. onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en architectonische waarden van het perceel dan wel het gebouw.

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning of indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld.

3.5.3 Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 sub p ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarisch bedrijf en structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting in het stedelijk gebied ontbreken. Het bevoegd gezag wint omtrent de voorwaarde inzake de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarische bedrijf advies in bij de agrarisch deskundige;
- b. de huisvesting is uitsluitend toegestaan ten behoeve van arbeidsmigranten die werkzaam zijn binnen het agrarisch bedrijf waar ze tijdelijk zijn gehuisvest;
- c. de huisvesting bedraagt maximaal 3 maanden per kalenderjaar;
- d. de huisvesting vindt plaats binnen het bouwvlak gebouwde bebouwing of in kampeermiddelen en/of woonunits, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van een in pandige voorziening maximaal 250 m² bedraagt;
 2. maximaal 25 kampeermiddelen en/of woonunits zijn toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak, waarbij sanitaire voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- e. de bouwhoogte van kampeermiddelen en/of woonunits bedraagt maximaal 3,5 meter;
- f. de afstand tussen kampeermiddelen en/of woonunits onderling bedraagt minimaal 5 meter;
- g. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- h. de huisvesting is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- i. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning of indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld.

3.5.4 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) ten behoeve van grootschaliger kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf op en / of in aansluiting op een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per agrarisch bedrijf bedraagt het aantal standplaatsen maximaal 25;
- b. kleinschalig kamperen vindt uitsluitend plaats in het zomerseizoen;
- c. de standplaatsen zijn gesitueerd op of binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak;
- d. permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van kampeermiddelen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- f. sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat buiten het bouwvlak de oppervlakte van gebouwen maximaal 50 m² bedraagt;
- g. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;
- h. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt minimaal 25 meter;
- i. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet meer bedragen dan 48 dB;
- j. afwijking voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming '[Natuur](#)' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- k. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- l. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

3.5.5 Aquacultuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) in samenhang gelezen met het bepaalde in [3.4](#) ten behoeve van aquacultuur in bassins bij een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;

- b. aquacultuur uitsluitend plaatsvindt in bassins op en/of aansluitend aan het bouwvlak van een bestaand agrarisch bedrijf;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bassins bedraagt per agrarisch bedrijf maximaal 3 hectare;
- d. toegestaan zijn vlakke netten, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter boven het maaiveld bedraagt;
- e. de afstand tussen bassins onderling bedraagt minimaal 100 meter;
- f. afwijking is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis' en 'natuurontwikkelingsgebied';
- g. afwijking voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming '[Natuur](#)' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- h. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- i. afwijking mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

3.5.6 Nieuwe Economische Dragere als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) in samenhang gelezen met het bepaalde in [3.4](#) ten behoeve een nieuwe economische drager als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een functie die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Dragere zoals opgenomen in bijlage 2, waarbij is aangegeven dat via afwijking van de gebruiksregels de functie is toegestaan, dan wel overige bedrijfsfuncties, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in bijlage 2 opgenomen functies;
- b. de agrarisch-verwante of niet-agrarische activiteiten dienen plaats te vinden in bestaande gebouwen binnen een bouwvlak, met inachtneming van de maximale bedrijfsvloeroppervlaktemaat, zoals opgenomen in bijlage 2. In afwijking hiervan geldt voor een cultuurhistorisch waardevol gebouw en/of monument, zoals opgenomen in bijlage 3, geen maximale bedrijfsvloeroppervlaktemaat;
- c. het gebruiken van de onbebouwde gronden voor opslag en productie ten behoeve van de nieuwe functie is niet toegestaan;
- d. het bouwen van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtbakken en lichtmasten daaronder begrepen, ten behoeve van reclame-doeleinden is niet toegestaan;
- e. nieuwe functies behorende bij een agrarisch bedrijf zijn uitsluitend toelaatbaar tot en met ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat een

bedrijfsactiviteit tot en met ten hoogste categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteit eveneens is toegestaan, mits is aangetoond dat:

1. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving en gelet op de desbetreffende milieuaspecten geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2, of;
 2. het betrokken bedrijf een landbouwverwant bedrijf betreft als bedoeld in bijlage 2;
- f. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;
- g. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- h. er wordt voorzien in ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- en natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting dan wel uitstraling van het erf en/of gebouwen; het voorgaande dient vooraf in een privaatrechtelijke overeenkomst te worden vastgelegd;
- i. afwijking mag niet leiden tot:
1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte: hierover wordt vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
 3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Verhogen bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Agrarisch](#)' te wijzigen ten behoeve van het verhogen van het bebouwingspercentage, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bebouwingspercentage bedraagt na wijziging maximaal 100%;
- b. aangetoond wordt dat wijziging noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- c. in aanvulling op het bepaalde in lid b geldt dat wijziging eveneens is toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- d. verhoging mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

19

3.6.2 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Agrarisch](#)' te wijzigen ten behoeve van vormverandering van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bij vormverandering mag de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot; voor vergroting van het bouwvlak dient de wijzigingsbevoegdheid in [3.6.3](#) te worden toegepast;
- b. na vormverandering mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd;
- c. aangetoond wordt dat vormverandering noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. in aanvulling op het bepaalde in lid c geldt dat wijziging eveneens is toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- e. vormverandering is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;
- f. wijziging is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied';
- g. wijziging voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming '[Natuur](#)' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- h. vormverandering mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden.

3.6.3 Vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Agrarisch](#)' te wijzigen ten behoeve van vergroting van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak per agrarisch bedrijf niet meer bedraagt dan:
 1. voor een grondgebonden bedrijf: 2 hectare;
 2. voor een niet-grondgebonden bedrijf: 1 hectare;
- b. na vergroting mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen, overkappingen en sleufsilo's binnen het bouwvlak dienen te worden gesitueerd;
- c. aangetoond wordt dat vergroting noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- d. in aanvulling op het bepaalde in lid c geldt dat wijziging eveneens is toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- e. vergroting is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;

- f. wijziging is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied';
- g. wijziging voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming '[Natuur](#)' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
- h. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- i. vergroting mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3. onevenredige aantasting aan infrastructuur. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
 - 4. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

3.6.4 Vergroten bedrijfsvloeroppervlakte neventak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Agrarisch](#)' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een neventak intensieve veehouderij na vergroting niet meer bedraagt dan 2.100 m², met dien verstande vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan;
- b. aangetoond wordt dat vergroting noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf dan wel vanuit een toepassing van milieuvoorschriften en/of andere wettelijke bepalingen. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- c. na vergroting dient nog wel sprake te zijn van een neventak intensieve veehouderij;
- d. de vergroting is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- e. vergroting mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

3.6.5 Vergroten bedrijfsvloeroppervlakte hoofdtak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Agrarisch](#)' te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een omgevingsvergunning voor het vergroten van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte mag ten hoogste éénmaal worden verleend;
- b. het vergroten van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte mag met ten hoogste het volgende percentage:
 1. voor een intensieve veehouderij met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 5.000 m²: 10%;
 2. voor een intensieve veehouderij met een bedrijfsvloeroppervlakte van minder dan 5.000 m²: 20%,

met dien verstande dat vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan.

- c. aangetoond wordt dat wijziging noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf dan wel vanuit een toepassing van milieuvoorschriften en/of andere wettelijke bepalingen. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
- d. de vergroting is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- e. vergroting mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

3.6.6 Verwijderen aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Agrarisch](#)' te wijzigen door één of meerdere van de volgende op de verbeelding opgenomen aanduidingen te verwijderen:

- a. 'intensieve veehouderij';
- b. 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij';

met dien verstande dat:

- de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- de geldende milieuvergunning voor deze activiteiten wordt ingetrokken.

3.6.7 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming '[Agrarisch](#)' met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);

- b. het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- c. het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- d. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m² bedraagt of, indien de inhoud dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ of 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;
- e. bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;
- f. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;
- g. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- h. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

3.6.8 Wijzigen naar bestemming 'Maatschappelijk'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming '[Agrarisch](#)' met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming '[Maatschappelijk](#)' ten behoeve van het bieden van mogelijkheden voor (woon)zorgprojecten al dan niet in combinatie met een toename van aantal wooneenheden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of monumenten, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- b. wijziging is uitsluitend toegestaan voor bestaande gebouwen, met dien verstande dat uitbreiding bij woonzorgprojecten is toegestaan indien de zorgfunctie dit vereist op de volgende voorwaarden:
 - 1. uitbreiding beperkt blijft tot maximaal 25% van het gebouw;
 - 2. een schriftelijk advies van een onafhankelijk deskundige met betrekking tot zorgindicatie waarin de noodzaak hiervoor wordt aangetoond;
 - 3. de uitbreiding aansluit op de karakteristiek van het gebouw;
- c. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 5 per gebouw;
- d. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- e. wijziging mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. onevenredige aantasting van de infrastructuur: Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;

3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

3.6.9 Wijzigen naar bestemming 'Natuur' en/of 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming '[Agrarisch](#)' te wijzigen in de bestemmingen '[Natuur](#)' en/of '[Water](#)' al dan niet in combinatie met de aanduiding 'bos' ten behoeve van de ontwikkeling van natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische functie van de gronden is komen te vervallen;
- b. aangetoond is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan;
- c. aangetoond is dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
- d. de regels van de bestemmingen '[Natuur](#)' en/of '[Water](#)' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 8 Beschermd dijck

- [8.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [8.2 Bouwregels](#)
- [8.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [8.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Beschermd dijck](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. het behoud van dijken en het behoud en /of herstel van de daarmee samenhangende aanwezige en potentiële landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;

met daaraan ondergeschikt:

- e. extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen;
- f. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- g. bruggen en paden;

met daarbij behorende:

- h. groen- en speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. kunstwerken;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in [8.1](#) genoemde functies worden opgericht, waarvoor de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 - 1. voor vrijstaande antennes: 10 meter;

2. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
3. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
4. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. kamperen, met uitzondering van specifiek door het bevoegd gezag daarvoor aangewezen kampeerplaatsen.

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

8.4.1 Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Beschermd dijke](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het vellen of rooien van houtgewas;
- e. het bebossen of beplanten van gronden;
- f. het graven of afdammen van sloten of greppels met een bodemdpte van meer dan 0,50 meter beneden het maaiveld, het aanbrengen van drainage dan wel diepplagen;
- g. het blijvend omzetten van grasland in bouwland.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [8.4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [8.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor niet de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Beschermd dijk](#)' te wijzigen in de bestemming '[Waterstaatswerken](#)', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor zover het dijken betreft die een waterstaatkundige functie krijgen, overeenkomstig het nieuwe stelsel van binnendijken;
- b. een en ander dient te zijn vastgelegd in het kader van besluitvorming door het waterschap.

