

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Plan: Buitengebied
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0693.BPBG-VG01

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. agrarisch gebruik van gronden;
- b. grondgebonden veehouderijen;
- c. bometeelt en sierteelt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bometeelt" en fruitteelt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "fruitteelt";
- d. overige agrarische bedrijven, en wel uitsluitend overeenkomstig het aangeduide type;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - natura 2000", voor het instandhouden van de landschaps- en natuurwaarden;
- f. bedrijfsmatige nevenactiviteiten;
- g. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- h. de instandhouding van het archeologisch monument ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden";
- i. behoud van de wandelpaden ter plaatse van de aanduiding "as van de weg";
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. waterhuishoudkundige doeleinden;
- l. bestaande perceelsontsluitingen;
- m. bestaande voorzieningen van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en houtwallen, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Bescherming van waarden

Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" is het beleid gericht op het beschermen en verder ontwikkelen van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw en behoud van de bedrijfsvoering van de aanwezige landbouw.

b Agrarisch bedrijf

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per "bouwvlak" is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij voorts geldt dat:

1. een boomteeltbedrijf, sierteeltbedrijf of fruitteeltbedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bometeelt" of "fruitteelt" (A 3 en 18 Ottoland, Abbekesdoel 22, 22a Bleskengraaf, Haringweg ong, Graafdijk Oost, Molenaarsgraaf);
2. een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" ter plaatse van Oosteinde 4 en Hoogweg 2;
3. een varkenshouderij als nevenactiviteit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" ter plaatse van Abbekesdoel 49a, Heulenslag 60/ 60a;
4. een wormenkwekerij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – wormenkwekerij";

Omschakeling is uitsluitend toegestaan naar een grondgebonden veehouderij.

c Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Voorts is ten dienste van het agrarisch bedrijf detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten.

Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend, met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding "bometeelt" voor de verkoop ten behoeve van het boom-, sier- of fruitteeltbedrijf een verkoopvloeroppervlak van maximaal 200 m² is toegestaan.

d Niet-agrarische nevenactiviteiten

Bovendien is bij elk agrarisch bedrijf naast de agrarische bedrijfsvoering een niet-agrarische nevenactiviteit toegestaan tot een vloeroppervlakte van ten hoogste 25 % maar nooit meer dan 200 m². Voorwaarden daarbij zijn wel dat er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking en er geen detailhandel ten behoeve van deze activiteit plaatsvindt, behoudens detailhandel als genoemd onder c.

Een en ander met dien verstande dat in afwijking hiervan een grotere omvang van de bedrijfsmatige niet-agrarische nevenactiviteit is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", zoals deze nader zijn aangeduid en wel uitsluitend ten behoeve van de in de tabel genoemde nevenactiviteit, waarbij de in de tabel genoemde vloeroppervlakte voor die nevenactiviteit niet mag worden overschreden.

De nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in de bestaande gebouwen.

Aanduiding	Betekenis	Toegestane bedrijfsmatige niet-agrarische nevenactiviteit	Adres	Kern	Vloeroppervlakte
(al)	agrarisches loonbedrijf	agrarisches loonbedrijf	Brandwijkstraedijk 9 en 10	Brandwijk	675 m ²
(al)	agrarisches loonbedrijf	agrarisches loonbedrijf en machineverhuur	Gijbelandsedijk 1a	Brandwijk	300 m ²
(al)	agrarisches loonbedrijf	agrarisches loonbedrijf en machineverhuur	Kweldamweg 5 en 5a	Molenaarsgraaf	315 m ²
(al)	agrarisches loonbedrijf	agrarisches loonbedrijf	Westeinde 32a	Wijngaarden	300 m ²
(hv)	hopenier	hopenier	Oosteinde 2-3	Wijngaarden	200 m ²
(op)	opslag	Inpandige opslag	Westeinde 33	Wijngaarden	115 m ²
(saw-ahn)	specifieke vorm van agrarisch met waarden – agrarisch hulp-/nevenbedrijf	agrarisch hulp-/nevenbedrijf alsmede veehandel	Oosteinde 4	Wijngaarden	300 m ²
(saw-ahn)	specifieke vorm van agrarisch met waarden – agrarisch hulp-/nevenbedrijf	agrarisch hulp-/nevenbedrijf	Oosteinde 36	Oud-Alblas	
(saw-cob)	specifieke vorm van agrarisch met waarden – constructiebedrijf	constructiebedrijf	Kweldamweg 1, 2	Molenaarsgraaf	2800 m ²
(saw-mtb)	specifieke vorm van agrarisch met waarden – montagebedrijf	montagebedrijf	Heulenslag 39	Bleskensgraaf	
(saw-oda)	specifieke vorm van agrarisch met waarden – outdooractiviteiten	outdooractiviteiten	A 81-83	Ottoland	±150 m ²
(saw-pbb)	specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenpension met bed & breakfast	paardenpension en bed&breakfast	De Hoogt 14	Goudriaan	250 m ²
(saw-phk)	specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenhouderij met keuringen	paardenhouderij met keuringen en parkeren op eigen terrein	Heiweg 5a	Oud-Alblas	

e Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dit houdt in dat het beleid gericht is op:

1. het in stand houden en versterken van het open weidekarakter van het komgebied, het behoud van de karakteristieke verkaveling (smalle percelen met een fijnmazig slotenpatroon);
2. het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige waardevolle water- en oevervegetaties, ruigten en grienden en amfibieën alsmede:
 - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied" het behoud en bescherming van de weidevogelbiotoop;
 - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning peilbeheer" het behoud en bescherming van de abiotische waarden ten behoeve van de plaatselijke natuurwaarden;

- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem" het beschermen van de aanwezige bodemkwaliteiten;
 - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning overgangszone" het beschermen en versterken van de landschappelijke waarden alsmede het herstellen van de knotwilgbeplanting;
3. het behoud van het natte karakter van het gebied, de goede waterkwaliteit, het fijnmazig slotenstelsel, aanwezige ruigten en grienden en extensief agrarisch graslandgebruik;
 4. behoud van cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en structuren zoals woonheuvels, tiendwegen, hennepakkers, achterkaden en dijken, havelingen, eendenkooien, wielen en kleiputten;
 5. behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden".

f Recreatief medegebruik

Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden recreatieve voorzieningen, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d. toegestaan in het gehele gebied.

g Aan huis verbonden beroep

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooien. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m² maar nooit meer dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning en de bijgebouwen tezamen. De activiteit mag uitsluitend in pandig plaatsvinden.

h Mestbewerking en mestverwerking en -vergisting

Mestbewerking en mestverwerking en -vergisting van eigen producten wordt als bij het agrarisch bedrijf behorend nevenactiviteit aangemerkt, en kan derhalve worden toegestaan tot een capaciteit van 25.000 m³ per jaar.

i Maïsteelt

Per bedrijf mag maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak gebruikt worden voor het telen van maïs. Maïs mag uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 2 m van de weg.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot "Agrarisch met waarden" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 3.1.

3.2.2 Bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. indien en voor zover een nevenactiviteit als bedoeld in 3.1.2 onder d is toegestaan, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze nevenactiviteit;
- c. één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per aangeduid "bouwvlak", dan wel per aanduiding "bedrijfswoning", met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is een bedrijfswoning niet toegestaan binnen het betreffende "bouwvlak";
 - ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" in combinatie met "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen binnen het betreffende "bouwvlak";
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "bomenteelt".

3.2.4 Maatvoering

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is als volgt:

BEDRIJFSGEBOUWEN PER "BOUWVLAK"	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	7 m
BOUWHOOGTE	n.v.t.	12 m
OPPERVLAKTE TEELTONDERSTEUNENDE VOORZIENINGEN ("bouwvlak" met aanduiding "bomenteelt")	n.v.t.	300 m ²

BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	6 m
INHOUD	maximaal 650 m ³ , inclusief aan- en uitbouwen	

BIJGEBOUWEN BIJ BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	n.v.t.	50 m ²
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 m
BOUWHOOGTE	n.v.t.	6 m

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.
HOOGTE MESTSILO	5,5 m
DOORSNEDE MESTSILO	25 m ²
INHOUD MESTSILO	2500 m ³
HOOGTE OVERIGE SILO'S	15 m
HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	Voor voorgevelrooilijn: 1 m; Overige: 2 m
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6 m

In afwijking van bovenstaande tabel geldt het volgende:

- Ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" in het "bouwvlak" geldt de als zodanig aangeduide goothoogte als maximum goothoogte.
- Ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" in het "bouwvlak" geldt de als zodanig aangeduide bouwhoogte als maximum bouwhoogte.

3.2.5 Buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken *buiten* de aanduiding "bouwvlak" geldt het volgende:

- Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1 m mag bedragen;
 - het oprichten van sleufsiel's, mestsiel's en teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan.
- In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" dat het bestaande gebouw ter plaatse mag worden gehandhaafd en herbouwd in maximaal de bestaande maatvoering.
- Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d. met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

3.2.6 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Cultuurhistorische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden", teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het ter plaatse aanwezige cultuurhistorische pand, onevenredig wordt aangetast.

3.3.2 Nokrichting en voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, meer in het bijzonder de nokrichting en de richting van de voorgevel, van nieuw op te richten bebouwing ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met het oog op de cultuurhistorische verkaveling.

3.3.3 Situering

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" in verband met eisen van veiligheid en om te voorkomen dat het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden op een aangrenzend bouwperceel onevenredig worden aangetast.

3.3.4 Inrichting en landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de inrichting en de landschappelijke inpassing van een "bouwvlak" met het oog op de cultuurhistorische verkaveling.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Ontheffing overschrijden bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 teneinde ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" het bouwvlak te overschrijden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de overschrijding mag aan één zijde plaatsvinden, niet zijnde een naar de openbare weg gekeerde zijde;
- b. de overschrijding mag niet meer dan 20 meter bedragen, gemeten uit de grens van het aangeduide "bouwvlak";
- c. de bebouwde oppervlakte van de overschrijding mag niet meer bedragen dan 400 m²;
- d. voor het overige is de maatvoering van het bepaalde in 3.2.4 van toepassing;
- e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- h. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- i. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.4.2 Ontheffing bouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.5 onder a. teneinde buiten de aanduiding "bouwvlak" bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwwerken staan ten dienste aan de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de bebouwing kan gezien de specifieke functie niet ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden geplaatst;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- f. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- g. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.4.3 Ontheffing grotere bouwhoogte erf- en perceelsafscheidings

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.5 onder a. teneinde voor erf- en perceelsafscheidings buiten de aanduiding "bouwvlak" een grotere hoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere hoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erfafscheidings mogen niet visueel gesloten zijn;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 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 doen of laten gebruiken van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder c;
- d. wonen, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken; bestaand gebruik mag worden voortgezet.
- f. kamperen, behoudens kleinschalig kamperen bij het agrarisch bedrijf, en wel uitsluitend op of direct aansluitend aan de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak". Het aantal kampeermiddelen mag niet meer dan 5 bedragen;
- g. het aanbrengen van boomgaarden en fruitteelt;
- h. het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning peilbeheer" en/of "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem";
- i. het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning peilbeheer" en/of "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem";
- j. het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning peilbeheer" en/of "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem";
- k. het realiseren van paardenbakken;
- l. complexgewijze volkstuinten en/of moestuinten.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

3.6.1 Ontheffing grotere omvang niet-agrarische nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder d, teneinde de omvang van bedrijfsmatige niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf te vergroten ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf als nevenactiviteit, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. uitsluitend gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen voor de nevenactiviteit worden gebruikt, die voldoen aan de maatvoeringseisen voor bedrijfsgebouwen als bedoeld in 3.2.4;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte aan niet-agrarische nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 750 m²;
- d. in plaats van het bepaalde onder b en c is het toegestaan paardenbakken te realiseren met een oppervlakte van maximaal 800 m²; voor het toestaan van paardenbakken als recreatieve nevenactiviteit gelden voorts de voorwaarden als opgenomen in 3.6.6;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. detailhandel ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.2 Ontheffing grotere omvang zorg als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder d

teneinde de omvang van bedrijfsmatige niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf te vergroten ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak, zoals opvang van kinderen, ouderen en gehandicapten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. uitsluitend gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen voor de nevenactiviteit worden gebruikt; deze dienen te voldoen aan de maatvoeringseisen voor bedrijfsgebouwen als bedoeld in 3.2.4;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte aan niet-agrarische nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 750 m²;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- f. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;

- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm, waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen 30 m²;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.3 Ontheffing grotere omvang dag- en verblijfsrecreatie als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder d, teneinde de omvang van bedrijfsmatige niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf te vergroten ten behoeve van extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, educatief centrum, klim- en klauterhallen, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen, manege-activiteiten e.d., mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur en bed en breakfast;
- c. maneges zijn niet toegestaan;
- d. uitsluitend gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen voor de nevenactiviteit worden gebruikt, die voldoen aan de maatvoeringseisen voor bedrijfsgebouwen als bedoeld in 3.2.4;
- e. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor recreatieve nevenactiviteiten, mag niet meer bedragen dan 400 m²;
- f. de totale vloeroppervlakte aan niet-agrarische nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 750 m²;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- j. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
- m. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm, waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 30 m²;
- n. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.4 Ontheffing afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.5.1 onder d en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de bestaande bijgebouwen of er vindt herbouw plaats met de bestaande situering, met een maximale gebruiksoppervlakte van 60 m². Indien de afhankelijke woonruimte redelijkerwijs niet binnen deze oppervlakte is in te passen, is een gebruiksoppervlakte van maximaal 80 m² toegestaan;
- e. het bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning;
- f. geluid, geur en veiligheid vormen geen belemmeringen voor het toestaan van de woonfunctie;
- g. 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.

3.6.5 Ontheffing meer kampeermiddelen kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 3.5.1 onder f. teneinde meer kampeermiddelen ten behoeve van het kleinschalig kamperen en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" of op gronden gelegen direct grenzend aan de aanduiding "bouwvlak";
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.);
- c. maximaal 20 kampeermiddelen zijn toegestaan;
- d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";

- e. de voorzieningen 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 m² bedragen;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- j. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- k. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.6 Ontheffing paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 3.5.1 onder k teneinde het realiseren van paardenbakken toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak wordt gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan de paardenbak te situeren direct grenzend aan de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt aangetoond dat situering ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om paardenbakken die worden gerealiseerd ten behoeve van een (bedrijfs)woning binnen de bestemming Wonen of Bedrijf de paardenbak te situeren direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak, mits wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
- d. 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;
- e. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het gebruik van paardenbakken ten behoeve van de bestemming Agrarisch met waarden zijn toegestaan als recreatieve nevenactiviteit; het gebruik van een paardenbak ten behoeve van de bestemming Wonen of Bedrijf is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- h. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel;
- i. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- j. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- k. overige bouwwerken zijn niet toegestaan
- l. paardenbakken zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur";
- m. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge het bepaalde in 3.7, vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

3.7 Aanlegvergunning

3.7.1 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 3.7.4 opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

3.7.2 Uitzonderingen

Het onder 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", met dien verstande dat deze uitzondering niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.7.3 Verlening

De in 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

Alvorens de vergunning wordt verstrekt, wordt door het College van burgemeester en wethouders van Graafstroom eerst een onafhankelijke terzake deskundige gehoord.

3.7.4 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied"
het aanleggen of verharden van oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m ²	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik 2. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; 3. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied"; 4. de activiteit mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur" de ontwikkeling van natuur niet in de weg staan.
het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm)	1. het mag niet leiden tot inklinking; 2. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
het graven en ophogen van de bodem	1. er mag geen verandering van de bodemstructuur optreden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning peilbeheer"; 2. het mag niet leiden tot inklinking 3. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij het de waterbeheerder; 4. het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; 5. de activiteit mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur" de ontwikkeling van natuur niet in de weg staan.
het graven, dempen, vergroten of herprofilen van sloten en kleine oppervlaktewateren	1. er mag geen verandering van de bodemstructuur optreden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning peilbeheer"; 2. indien de werkzaamheden passen binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasewaard/Vijfheerenlanden kan een aanlegvergunning worden afgegeven. Indien niet voldaan kan worden aan het bepaalde onder 2, dan gelden de volgende criteria: 3. het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; 4. het mag niet leiden tot inklinking 5. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; 6. er mag geen onevenredige aantasting van de natte grasland vegetaties en oevervegetaties plaatsvinden; 7. de activiteit mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur" de ontwikkeling van natuur niet in de weg staan.
het aanbrengen van houtgewas	1. de karakteristieke openheid mag niet onevenredig worden aangetast. Dit criterium geldt niet ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning overgangszone"; hier geldt als criterium dat het aanbrengen van houtgewas past binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasewaard/Vijfheerenlanden; 2. de activiteit mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur" de ontwikkeling van natuur niet in de weg staan.
het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt buiten de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem" en/of "wro-zone – aanlegvergunning peilbeheer"	1. de karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast; 2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden –

	weidevogelgebied"; 3. het mag niet leiden tot inklinking; 4. de activiteit mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur" de ontwikkeling van natuur niet in de weg staan.
het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland buiten de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem" en/of "wro-zone – aanlegvergunning peilbeheer"	1. de karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast 2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied"
het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosjes ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning overgangszone"	1. de activiteiten mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, danwel dat de activiteit ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur" de ontwikkeling van natuur in de weg staat; 2. de activiteit mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur" de ontwikkeling van natuur niet in de weg staan.
Het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden"	Door de genoemde werken en werkzaamheden, dan wel door de daardoor direct hetzij indirect te verwachten gevolgen mogen geen blijvende onomkeerbare verstoring van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Sloop van gebouwen kan worden toegestaan in de volgende gevallen: 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld; 2. de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven; 3. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden. Ter afweging van het bovenstaande wordt advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging (nieuw)vestiging en omschakeling

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van de (nieuw)vestiging dan wel omschakeling van een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de (nieuw)vestiging betreft een grondgebonden veehouderij of een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf; omschakeling is uitsluitend toegestaan naar een grondgebonden veehouderij of een overig niet- grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. voor een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf geldt dat deze zich uitsluitend mag vestigen op een bestaande agrarisch bedrijfslocatie;
- c. de bedrijfseconomische noodzaak van de vestiging / verplaatsing/omschakeling dient aangetoond te worden;
- d. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel van een bedrijf met reëel perspectief om binnen enige jaren tot volwaardig bedrijf uit te groeien;
- e. er dient een bouwvlak op maat te worden toegekend door middel van het opnemen van de aanduiding "bouwvlak";
- f. de onder 3.2 genoemde eisen worden in acht genomen;
- g. vestiging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 100 m" of ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m";
- h. (nieuw)vestiging is uitsluitend toegestaan:
 - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied verkavelingslint" en wel uitsluitend grenzend aan de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg" of de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg";
 - op de gronden ten zuiden van en grenzend aan de Melkweg;
- i. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur";
- j. een nieuwe bedrijfswoning kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- k. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- o. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;

- p. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden. Voor zover het betreft de waterhuishouding, wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- r. vooraf dient omtrent het bepaalde onder c en d advies te zijn ingewonnen van een onafhankelijke terzake deskundige.

3.8.2 Wijziging vergroten en/of vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op

onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf; omtrent het noodzakelijkheids criterium wordt advies aangevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- b. de bestaande aanduiding "bouwvlak" mag worden uitgebreid tot een maximum van 2 ha;
- c. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur";
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. geurige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- g. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.8.3 Wijziging vormverandering en/of verschuiving ivm molenbiotoop

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van het vorm veranderen en/of het verschuiven van een "bouwvlak" in verband met de ligging ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 100 m" of ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m", mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de verschuiving en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf; omtrent het noodzakelijkheids criterium wordt advies aangevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- b. het nieuwe "bouwvlak" dient enige overlap te hebben met het "bouwvlak" dat gewijzigd wordt;
- c. het "bouwvlak" mag niet in omvang worden vergroot;
- d. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur";
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. geurige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- h. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.8.4 Wijziging Wonen met vab

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in de bestemming Wonen met de nadere aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" mag de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan voor zover het betreft een (voormalige) boerderij;

- e. de bebouwing dient te worden verminderd tot maximaal 1500 m³;
ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- f. een woning kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- g. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- k. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.
- m. de regels van de bestemming Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.5 Wijziging Wonen nieuwbouw

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in de bestemming Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging nieuwbouw van woningen is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per 1000 m² te slopen bedrijfsgebouwen mag één burgerwoning worden opgericht; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- b. in totaal zijn maximaal 4 woningen/wooneenheden toegestaan, inclusief de voormalige bedrijfswoning;
- c. de inhoud van de burgerwoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- d. woningen kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- e. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- i. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.
- k. de regels van de bestemming Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.6 Wijziging Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend zijn de volgende niet-agrarische bedrijven toegestaan:
 - bedrijven, te weten overige (kleinschalige) niet-agrarische bedrijven, en agrarisch verwante bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die daarmee naar aard en invloed op het milieu vergelijkbaar zijn;
 - agrarische hulp- en nevenbedrijven;
- b. agrarische hulp- en nevenbedrijven, behoudens loonbedrijven, zijn niet toegestaan in het gebied ten noorden van De Graafstroom, de Alblas en de Goudriaan;
- c. omzetting naar een loonbedrijf voor bedrijven gelegen aan de "wro-zone-verkavelingslint", kan uitsluitend worden toegestaan indien aangetoond wordt dat ter plaatse hervestiging van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is en indien het te vestigen loonbedrijf een reeds bestaand bedrijf binnen de gemeente Graafstroom betreft, dat verplaatst wordt;
- d. agrarisch verwante bedrijven en overige (kleinschalige) niet-agrarische bedrijven, kleinschalige kantoren en ateliers zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint";
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- g. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- h. 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, waarbij de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen nimmer meer dan 750 m² mag bedragen; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- i. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- j. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- k. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- 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. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- q. de regels van de bestemming Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.7 Wijziging inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak" wijzigen in de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing" teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint";
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. 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, waarbij de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen nimmer meer dan 750 m² mag bedragen; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- 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 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.8 Wijziging Recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak" wijzigen in de bestemming Recreatie met de nadere aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing" teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven; een en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- b. hergebruik voor maneges kan uitsluitend worden toegestaan binnen de "wro-zone-verkavelingslint", en voorzover aangetoond wordt dat ter plaatse hervestiging van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- c. hergebruik voor verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint", waarbij de volgende eisen gelden:
 - uitsluitend zijn toegestaan vakantieappartementen en groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/kamphuis;
 - kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten en losstaande recreatiewoningen zijn niet toegestaan;
 - per bedrijf zijn maximaal 10 vakantieappartementen toegestaan;
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- e. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan;
- f. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- g. het bouwvolume mag niet worden vergroot;
- h. 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, waarbij de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen nimmer meer dan 750 m² mag bedragen; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. geurige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- k. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. vooraf dient advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- o. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- p. voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- r. de regels van de bestemming Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.9 Wijziging Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur" geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- c. de regels van de bestemming Natuur worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.10 Wijziging Sport

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" wijzigen in de bestemming Sport met de aanduiding "sportveld", teneinde extra velden mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de behoefte aan extra velden is aangetoond;
- b. er worden geen extra gebouwen toegestaan, boven de bebouwingsmogelijkheden die voor de overige velden gelden;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- e. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- f. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- i. de regels van de bestemming Sport worden van overeenkomstige toepassing verklaard.