



Prijs op aanvraag

| DE MORTEL
Reebos 6

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met dit...

VLEESKALVEREN- BEDRIJF

Kenmerken

Perceeloppervlakte

ca. 1.88.00 ha. Tevens is het mogelijk om de kavel uit te breiden met ca. 10.26.00 ha landbouwgrond. Het totaal bedraagt dan 12.14.00 ha.

Bestaande uit

een agrarische bedrijfswoning, kantoor/werkplaats, vijf vleeskalverenstallen, drie schuren/loodsen, mestsilos, ondergrond, tuin, erf en verdere aanhorigheden.

Overig

- er is een omgevingsvergunning (milieu) d.d. 8 juni 2016 aanwezig voor het houden van 1.441 vleeskalveren jonger dan 1 jaar en 15 paarden van 3 jaar en ouder. De omgevingsvergunning (milieu) heeft betrekking op een ammoniakemissie van 5.118,50 kg per jaar.

- Natuurbeschermingswetvergunning (VVGB) met een ammoniakemissie van 5.118,50 kg per jaar.



In het buitengebied van De Mortel bieden wij u dit vleeskalverenbedrijf aan. Het vleeskalverenbedrijf bestaat uit een agrarische bedrijfswoning, kantoor/werkplaats, vier vleeskalverenstallen, drie schuren/loodsen, mestsilos, ondergrond, tuin, erf en verdere aanhorigheden. Het bedrijf wordt aangeboden met ca. 1.88.00 ha grond (bouwvlak). Tevens is het mogelijk om de kavel uit te breiden met ca. 10.26.00 ha landbouwgrond. Het totaal bedraagt dan 12.14.00 ha. Er is een omgevingsvergunning (milieu) en natuurbeschermingswetvergunning (VVGB) aanwezig. Het gehele bedrijf voldoet aan de geldende milieu- en welzijnseisen. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Deurnsche Peel & Mariapeel, is ca. 9,1 kilometer afstand.



Agrarische bedrijfswoning

De bedrijfswoning is gebouwd omstreeks 1970, voor het laatst verbouwd in 2004. Opgetrokken uit steen (spouw) met pannendak en gedeeltelijk plat dak met bitumineuze dakbedekking. De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en de eerste verdiepingvloer is uitgevoerd in gedeeltelijk beton en gedeeltelijk houten balklaag. De woning beschikt over dubbel glas in hardhouten kozijnen. Verwarming door middel van centrale verwarming gestookt met een houtkachel. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Er is muur-, dak- en vloerisolatie toegepast. De agrarische bedrijfswoning heeft een woonoppervlakte van ca. 220 m² en een inhoud van ca. 650 m³.

Indeling:**Begane grond**

- achterhal/entree met wasmachineaansluiting;
- toilet met fonteintje;
- badkamer met douche, ligbad en wastafel in meubel;
- keuken met keukenblok voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, magnetron en vaatwasser;
- woonkamer;
- speelkamer;
- hal met meterkast en vaste trapopgang naar de eerste verdieping;
- kantoor.

Eerste verdieping, via vaste trap bereikbaar:

- overloop met inbouwkast;
- vier slaapkamers;
- toilet.







Hal, woonkamer, keuken



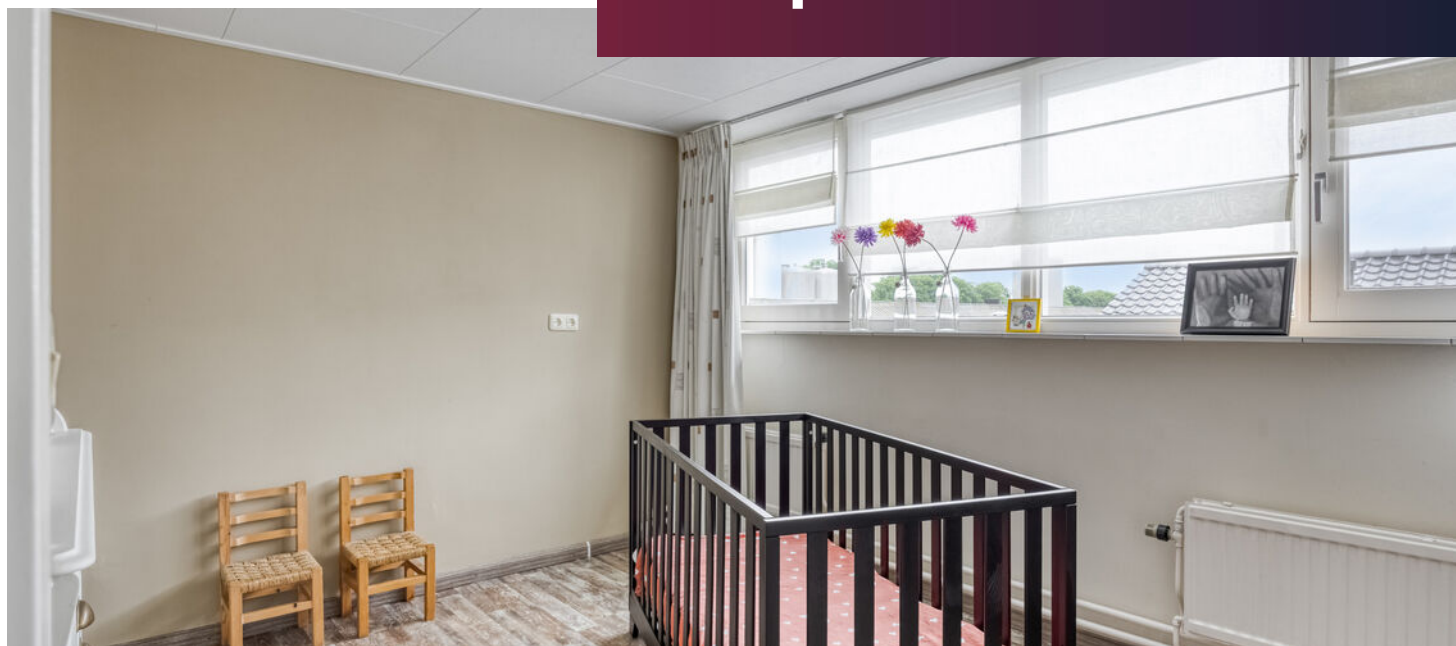


Tuinkamer en werkkamer





Slaapkamers





Badkamer



Tuin





Kantoor/werkplaats

Het kantoor/de werkplaats is gebouwd in 2004. Het gebouw is opgetrokken uit steen (spouw) en het dak is met pannen gedekt. De dragende constructie bestaat uit stalen spanten. De vloer is uitgevoerd in beton. Er is muur-, dak- en vloerisolatie toegepast. De oppervlakte is ca. 18,00 x 10,00 = 180 m².

Indeling:

- kantine voorzien van vloerverwarming;
- werkplaats voorzien van radiatorverwarming.



Vleeskalverenstal I

Vleeskalverenstal I is gebouwd in 2012. Het gebouw is opgetrokken uit steen (buitenblad) en prefab betonelementen (binnenblad). Het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt. De dragende constructie bestaat uit stalen spanten. De vloer is uitgevoerd in zware betonnen balken met houten roosters met vloerverwarming. Er is dakisolatie (Dupanel) toegepast. De mestopslagcapaciteit is ca. 2.600 m³. De stal heeft een oppervlakte van ca. 60,50 x 28,00 = 1.694 m² en heeft capaciteit voor 512 vleeskalveren.

Inrichting:

- bouwjaar: 2012;
- ventilatie: luchtinlaat via centrale gang, ventilatoren met frequentieregelaar;
- regelapparatuur: Stienen;
- voerverstrekking: automatisch voersysteem;
- waterverstrekking: drinkbakken
- huisvestingssysteem: Groen Label, te weten chemische luchtwasser (85 %) met kelderafzuiging.

Indeling:

- centrale gang met plat dak;
- hokken in dwarsopstelling met RVS hokinrichting/babyboxen (Van Beek), hardhouten roosters, kunststof voerbakken, RVS drinkbakken en schuurborstels.





Vleeskalverenstal II

Vleeskalverenstal II is gebouwd in 1980 en aangebouwd in 1998. Het gebouw is opgetrokken uit steen (spouw). Het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt. De dragende constructie bestaat uit dragende muren. De vloer is uitgevoerd met houten balken met houten roosters met rubberen toplaag met vloerverwarming. Er is dakisolatie (gedeeltelijk Tempex (bouwjaar 1980), gedeeltelijk Dupanel (bouwjaar 1998)) toegepast. De mestopslagcapaciteit is ca. 500 m³. De stal heeft een oppervlakte van ca. 60,50 x 13,00 = 787 m² en heeft capaciteit voor 320 vleeskalveren.

Inrichting:

- bouwjaar 2002-2004;
- ventilatie: luchtinlaat via deuren, mechanische ventilatie met frequentieregelaar;
- regelapparatuur: Stienen;
- voerverstrekking: automatisch voersysteem;
- waterverstrekking: watergift met automatisch voeren;
- huisvestingssysteem: traditioneel.

Indeling:

- 7 afdelingen met 8 groepshokken (bouwjaar 1980), RVS hokinrichting/babyboxen (Wolf), RVS voerbakken;
- open ruimte met in totaal 9 hokken (bouwjaar 1998), RVS hokinrichting/babyboxen, hardhouten roosters, RVS voerbakken, nieuwe balken en welzijnsvloer Veal rubber VR 110-40-48 WD;
- afhang met ruwvoer mengstation, maximaal 400 kilo geheel geautomatiseerd met strobunker 1.800 kilo + opslagruimte







Vleeskalverenstal III

Vleeskalverenstal III is gebouwd in 1979 en aangebouwd in 1998. Het gebouw is opgetrokken uit steen (spouw). Het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt. De dragende constructie bestaat uit dragende muren. De vloer is uitgevoerd met houten balken met houten roosters met rubberen toplaag met vloerverwarming. Er is dakisolatie (gedeeltelijk Tempex (bouwjaar 1979), gedeeltelijk Dupanel (bouwjaar 1998)) toegepast. De mestopslagcapaciteit is ca. 600 m³. De stal heeft een oppervlakte van ca. $60,50 \times 15,00 + 11,00 \times 3,00 = 941$ m² en heeft capaciteit voor 285 vleeskalveren.

Inrichting:

- bouwjaar: 1979 en 1998;
- ventilatie: luchtinlaat via deuren, mechanische ventilatie met frequentieregelaar;
- regelapparatuur: Stienen;
- voerverstrekking: automatisch voersysteem;
- waterverstrekking: watergift met automatisch voeren;
- huisvestingssysteem: traditioneel.

Indeling:

- hokken in dwarsopstelling met RVS hokinrichting/babyboxen, inrichting Wolf, (welzijnsvloer Veal rubber VR 110-40-48 WD), RVS voerbakken;
- voerkeuken met in pandig kantoor voorzien van volledig automatisch voersysteem met RVS mengketel (inhoud ca. 1.600 liter), RVS uitdoseermenger (inhoud ca. 2.300 liter), koud watervat (inhoud ca. 700 liter), twee medicijnmengers (inhoud ca. 200 liter per menger), dieptebron met hydrofoor, zonder ontijzering diepte 210 meter;
- twee wei silo's (bouwjaar 2012) à ca. 35 m³ (eigendom);
- vloeibaar vet tank (bouwjaar 2012) à ca. 35 m³ (eigendom);
- twee polyester poedersilo's (bouwjaar 2015) à 18 ton;
- verbindingstuk gebouwd aan de voerkeuken (bouwjaar 2004) met gevels van steen (spouw) en plat dak.







Vleeskalverenstal IV

Vleeskalverenstal IV is gebouwd in 2004. Het gebouw is opgetrokken uit steen (spouw). Het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt. De dragende constructie bestaat uit stalen spanten. De vloer is uitgevoerd met houten balken met houten roosters. Er is dakisolatie (Dupanel) toegepast. De mestopslagcapaciteit is ca. 650 m³. De stal heeft een oppervlakte van ca. 60,50 x 9,00 = 545 m² en heeft capaciteit voor 196 vleeskalveren.

Inrichting:

- bouwjaar: 2004;
- ventilatie: mechanische ventilatie met frequentieregelaar;
- regelapparatuur: Stienen;
- voerverstrekking: automatisch voersysteem;
- waterverstrekking, watergift met automatisch voeren;
- huisvestingssysteem: traditioneel.

Indeling:

- 2 afdelingen met RVS hokinrichting/babyboxen (Van Beek), hardhouten roosters, RVS voerbakken.





Schuur I

Schuur I is gebouwd in 1986. Het gebouw is opgetrokken uit steen (spouw). Het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt. Op het dak liggen 244 zonnepanelen (bouwjaar juni 2022). De dragende constructie bestaat uit stalen spanten. De vloer is uitgevoerd in beton. Er is dakisolatie (Dupanel) toegepast. De schuur heeft een oppervlakte van ca. $14,50 \times 13,00 = 189 \text{ m}^2$.

Indeling:

- opstelling HDG-houtkachel (2012) (150 KW);
- opslagruimte;
- vleeskalverenafdeling voor 30 kalveren, houten roosters en drinkbakken.

Schuur II

Schuur II is gebouwd in 1989. Het gebouw is opgetrokken uit steen (spouw). Het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt. De dragende constructie bestaat uit stalen spanten. De vloer is uitgevoerd in gebakken klinker. Er is geen isolatie toegepast. De schuur heeft een oppervlakte van ca. $15,50 \times 13,00 = 202 \text{ m}^2$.

Indeling:

- opslagruimte met schuifdeuren.

Schuur III

Schuur III is gebouwd in 2014. Het gebouw is opgetrokken uit prefab betonelementen en damwandprofielplaten. Het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt. De dragende constructie bestaat uit stalen spanten. De vloer is uitgevoerd in beton. Er is geen isolatie toegepast. De schuur heeft een oppervlakte van ca. $21,00 \times 16,00 = 336 \text{ m}^2$.

Indeling:

- opslagruimte.





Mestsilo

De mestsilo is gebouwd in 1985. De wanden zijn van staal en is niet overkapt. Inhoud ca. 1.200 m³ met drijfzeil. Deze mestsilo is goedgekeurd. Keuringsrapport aanwezig.

De totale bedrijfscapaciteit bedraagt 1.313 vleeskalveren.

Diversen

- polyester voersilo met een inhoud van 20 ton (ruwvoer);
- polyester spuiwatersilo met een inhoud van ca. 50 m³;
- sleufsilo's met prefab keerwanden en stelconvloer, oppervlakte ca. 50,00 x 7,50 = 375 m², hoogte ca. 1,30 m¹;
- erfverharding van betonklinkers en hardgebakken klinkers;
- beregeningsput met elektrische pomp cap. 20 PK met ondergrondse leiding en dompelpomp;
- alle RVS melkleidingen zijn geïsoleerd om afkoeling van de melk tegen te gaan.

Er geldt een instandhoudingsverplichting subsidie voor de dierwelzijnsvloeren in de kalverenstallen. Op 22 september 2023 is deze definitief vastgesteld. Als het bedrijf wordt overgedragen en de investering blijft in stand, dan is er geen sprake van het (gedeeltelijk) terugbetalen van het subsidiebedrag. De koper neemt deze verantwoordelijkheid over en dit wordt gemeld bij RvO voor een registratie. Indien de investering niet binnen vijf jaar in stand blijft, wordt de subsidie gedeeltelijk teruggevorderd.





Milieuvergunning

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	OR-code actueel	Omschrijving RAV	NH3 emissie (kg/j)	Fijnstof emissie (g/j)	Geur emissie (ouE/s)
vleeskalveren jonger dan 1 jaar	1441	HA3.100	overige huisvestingssystemen	5043,50	47553,00	51299,60
paarden van 3 jaar en ouder	15	HL1.100	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	75,00	0,00	0,00
				5118,50	47553,00	51299,60



Nb-vergunning (VVGB)

Rav-code ⁶	Diercategorie, huisvestingssysteem	stal (nr)	aantal dieren	NH ₃ emissie factor (kg/d/jr)	NH ₃ emissie (kg/jr)
A4.100	Vleeskalveren tot circa 8 maanden, overige huisvestingssystemen	1	84	3,5	294,00
A4.100	Vleeskalveren tot circa 8 maanden, overige huisvestingssystemen	3	94	3,5	329,00
A4.100	Vleeskalveren tot circa 8 maanden, overige huisvestingssystemen	4	110	3,5	385,00
A4.100	Vleeskalveren tot circa 8 maanden, overige huisvestingssystemen	5	306	3,5	1.071,00
A4.100	Vleeskalveren tot circa 8 maanden, overige huisvestingssystemen	6	335	3,5	1.172,50
A4.100	Vleeskalveren tot circa 8 maanden, overige huisvestingssystemen	7	512	3,5	1.792,00
K1.100	Paarden (3 jaar en ouder), volwassen	PS	15	5	75,00
Totaal		5.118,50			

**Nutsvoorzieningen**

Het object is aangesloten op de voorzieningen water, elektra, (druk)riolering en glasvezel. Verwarming via een houtkachel.

Onderhoudstoestand

Het object verkeert, daarbij het bouwjaar in ogenschouw nemende, in een goede staat van onderhoud.

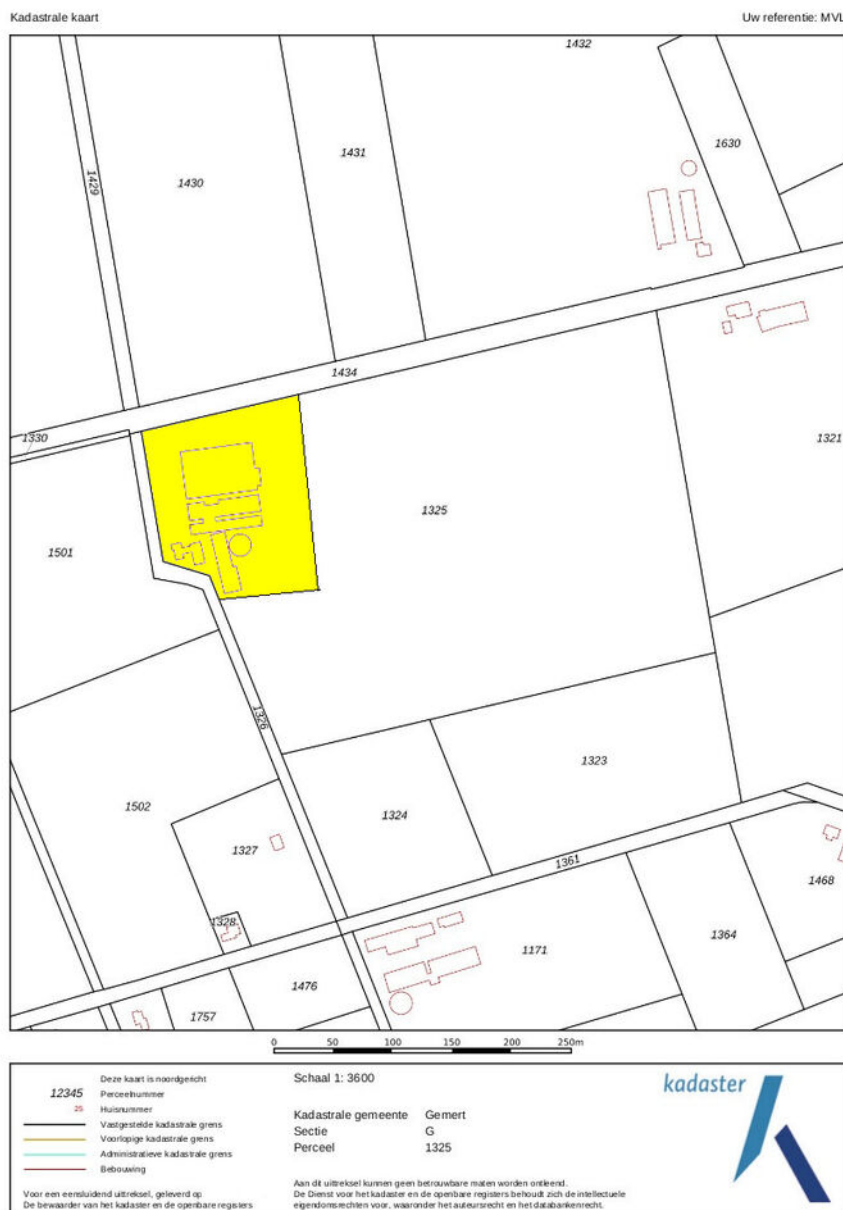
Btw

Het object is niet met btw belast.

Beschikbaarheid

Het object is in overleg beschikbaar.

Kadaster & Locatie



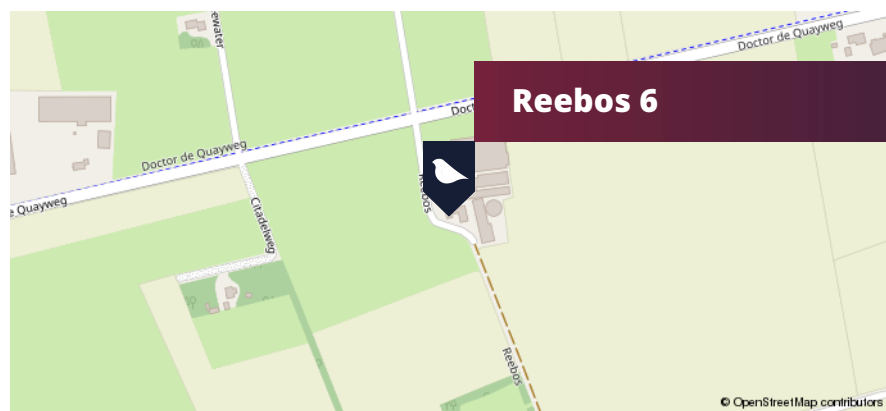
Kadastrale gemeente
Gemert

Sectie en perceel
G 1325 (gedeeltelijk)

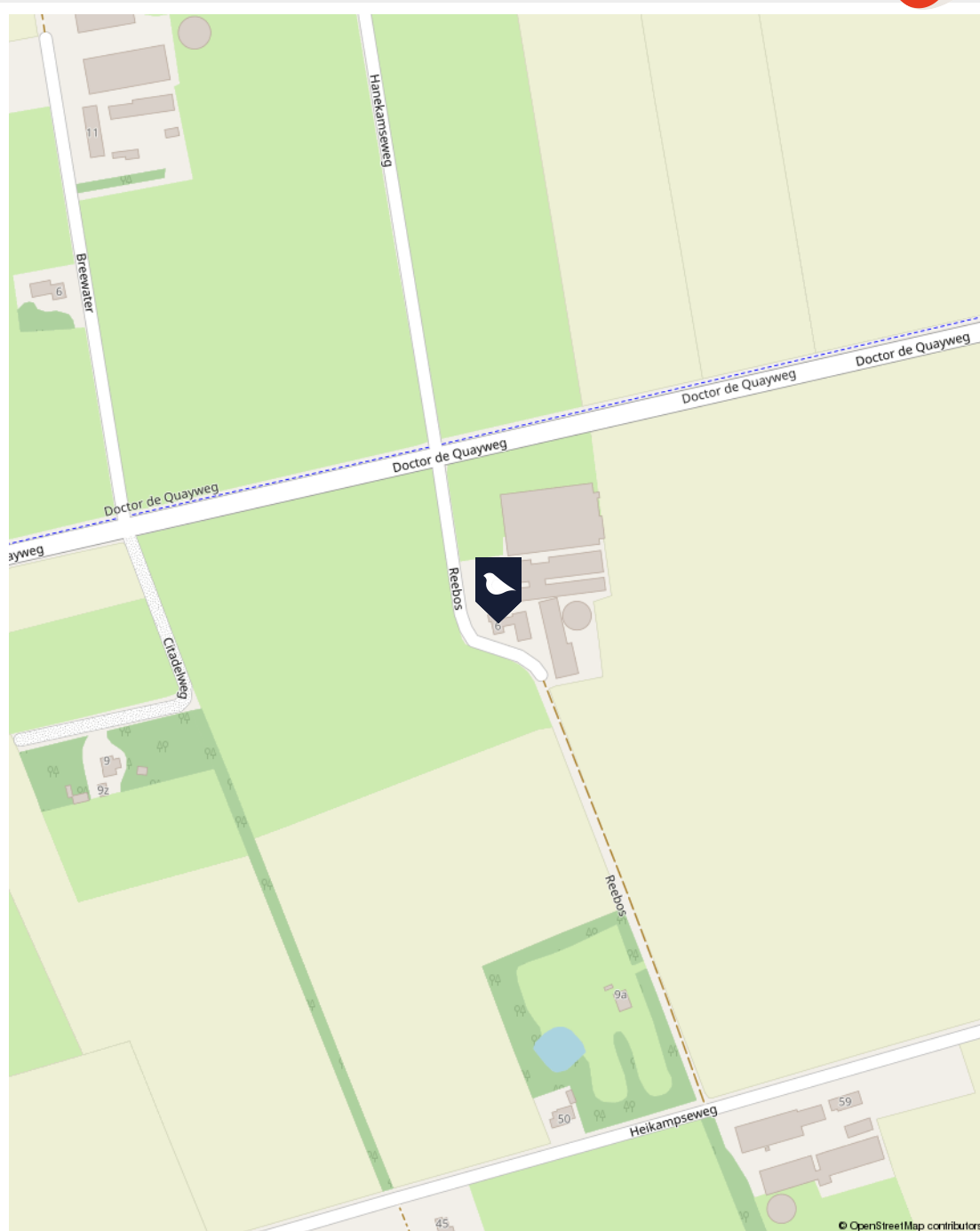
Oppervlakte
ca. 1.88.00 ha

Tevens is het mogelijk om
de kavel uit te breiden
met ca. 10.26.00 ha
landbouwgrond. Het
totaal bedraagt dan
12.14.00 ha.

Wordt dit de nieuwe locatie?



In de omgeving



Het vleeskalverenbedrijf is gelegen in het buitengebied van De Mortel. In de omgeving zijn diverse agrarische bedrijven gelegen. Het centrum van De Mortel is gelegen op ca. 1,7 kilometer afstand. Het centrum van Gemert is gelegen op ca. 4,3 kilometer afstand. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Deurnsche Peel & Mariapeel, is ca. 9,1 kilometer afstand.

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in dit vleeskalverenbedrijf?

Neem contact met ons op!



Maarten van der Vleuten MRICS REV RT RVV RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 51 24 38 30

E m.vleuten@berkkerkhof.nl



Lieke de Mol

Adviseur wonen, agrarisch & landelijk vastgoed

T 0499 - 37 55 65

E l.demol@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS



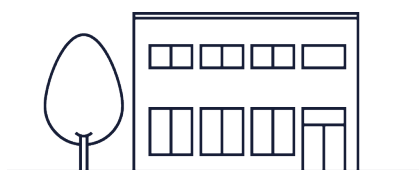
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.

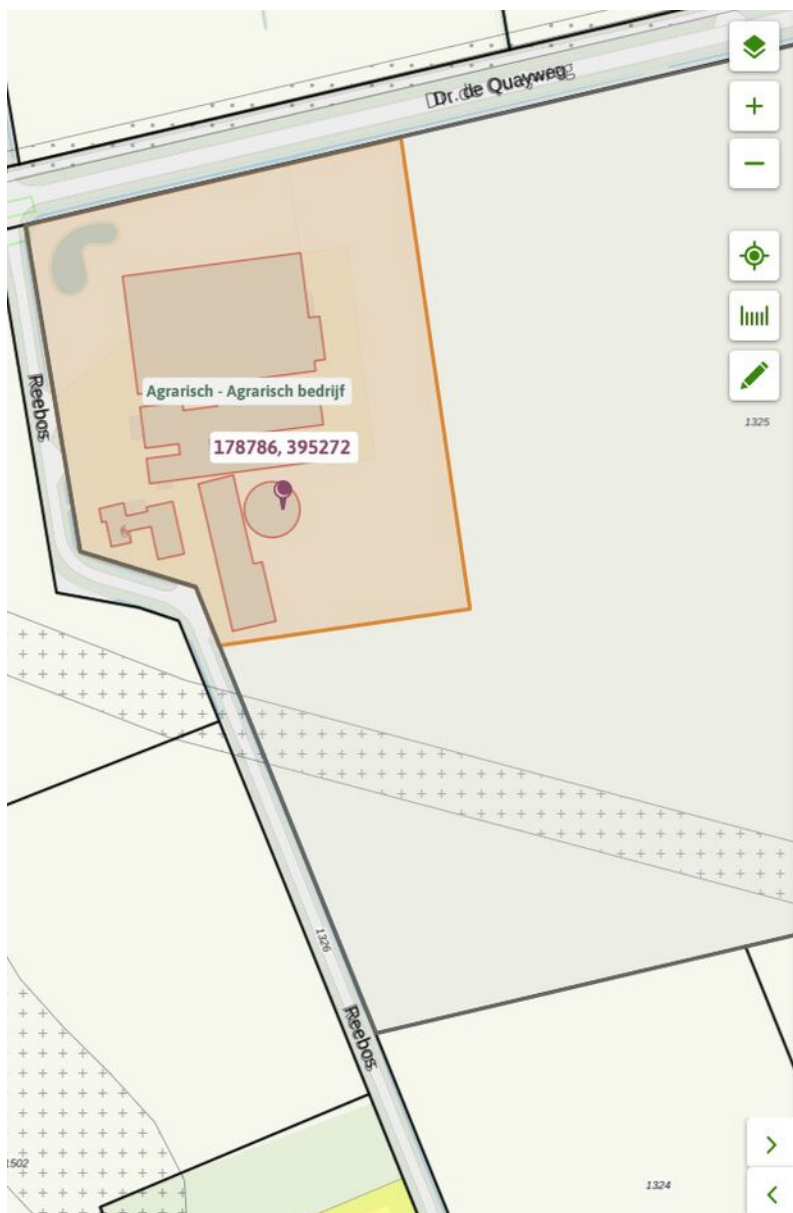


Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



Bijlage: Bestemmingsplan

Gemert-Bakel Buitengebied 2017



Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Bestemmingsplan - Gemeente Gemert-Bakel

meer kenmerken ▾

vastgesteld 05-07-2018 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

 **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** >

De locatie heeft de bestemmingsvlakken gedeeltelijk "Agrarisch - Agrarisch bedrijf", gedeeltelijk "Agrarisch", gedeeltelijk "Waarde - Archeologie 4" en gedeeltelijk "Leiding". Voor de regels behorende bij dit omgevingsplan wordt verwezen naar de bijlagen.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd indien aangeduid op de verbeelding en/of omschreven in het beeldkwaliteitsplan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bergbezinkbassin', een bergbezinkbassin;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', een evenemententerrein voor jaarlijks terugkerende evenementen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. onverharde (wandel)paden;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
- h. ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap;
- i. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op of in de in [3.1](#) bedoelde gronden mag gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. er mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen worden opgericht in de vorm van een afrastering met een maximale hoogte van 1,5 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bergbezinkbassin' mag niet worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Bij toepassing van de in [3.3.2](#) tot en met [3.3.5](#) beschreven afwijkingsbevoegdheden dient te worden voldaan aan de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap ([Bijlage 1](#)).

3.3.2 Schuilhutten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2](#) voor de bouw van kleine schuilgelegenheden voor vee en paarden met opslagmogelijkheid voor hooi, stro en voeders, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is gelegen binnen een zone van 500 m rondom het bestaand stedelijk gebied;
- b. binnen de Groenblauwe mantel mag geen afbreuk worden gedaan aan de daar aanwezige landschappelijke waarden;
- c. een schuilgelegenheid is niet toegestaan binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant';
- d. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- e. de perceelsoppervlakte is minimaal 0,5 ha;
- f. de oppervlakte van de schuilgelegenheid is maximaal 25 m²;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- i. per perceel mag slechts één schuilgelegenheid worden gebouwd;
- j. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

3.3.3 Paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2](#) voor de bouw van een paardenbak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen de Groenblauwe mantel mag geen afbreuk worden gedaan aan de daar aanwezige landschappelijke waarden;
- b. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- c. de paardenbak dient direct aansluitend aan het bestemmingsvlak, behorende bij de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd, te worden gerealiseerd;
- d. de oppervlakte mag niet meer dan 1.200 m² bedragen;
- e. de paardenbak mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt;
- f. de bouwhoogte van een open hekwerk om de paardenbak mag niet meer dan 1,5 m bedragen;

- g. lichtmasten bij de paardenbak zijn niet toegestaan;
- h. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

3.3.4 Opslag van ruwvoer

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van voorzieningen voor opslag van ruwvoer ten behoeve van een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend opslag ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. de voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bestemmingsvlak met de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' te worden gerealiseerd;
- c. het bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- d. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- e. de maximale oppervlakte per agrarisch bedrijf bedraagt 5.000 m², waarmee het totaal van het bestemmingsvlak en opslag uit maximaal 2 hectare komt;
- f. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

3.3.5 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen dienen uit een oogpunt van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk te zijn;
- b. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- c. binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant' zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan;
- d. de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen per agrarisch bedrijf bedraagt 4 hectare;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d., bedraagt de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen per agrarisch bedrijf binnen de Groenblauwe mantel 3 hectare, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de ecologische waarden van het gebied;
- f. de voorzieningen dienen direct aansluitend op het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' te worden gerealiseerd;
- g. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden:

- a. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- b. (het gebruiken van) bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf, behoudens indien toepassing is gegeven aan artikel 3.3.4 en/of 3.3.5;
- c. het gebruik van gronden als parkeerterrein;
- d. het gebruik van gronden als kampeerterrein;
- e. verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- f. buitenopslag;
- g. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven van de bodem;
- b. het ophogen van de bodem, waarbij geldt dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- c. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- e. het aanleggen van drainage;

- f. het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m², waarbij geldt dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- g. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- h. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- i. het aanplanten van houtgewas ten behoeve van een bedrijf.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [3.5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

3.5.3 Toelaatbaarheid

- a. de in [3.5.1](#) genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan;
- b. Het realiseren van een natuurlijk klein geïsoleerd water, zoals bedoeld in [3.5.1](#) sub a., onder 4 is mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. Er is minstens 1 flauw talud van 1:6. Bij voorkeur aan de noordzijde i.v.m. optimale bezonning;
 - 2. De poel heeft een maximale diepte van 2 meter onder het maaiveld;
 - 3. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) is niet dieper dan 1,5 meter onder het maaiveld;
 - 4. De maximale oppervlakte van het uit te graven grondvlak is niet groter dan 250 m²;
 - 5. Er mag maximaal 500 m³ grondverplaatsing plaatsvinden;
 - 6. Indien bos gerooid moet worden ten behoeve van de poel wordt dit gecompenseerd, hiervoor moet een planvoorstel worden overlegd. Binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant' is het rooien van bos evenwel niet toegestaan;
 - 7. Er wordt direct noch indirect onevenredige afbreuk gedaan aan de overige waarden en kwaliteiten van desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding en past in het beeldkwaliteitsplan.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch](#)' wijzigen in de bestemming '[Natuur](#)' met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' of de bestemming '[Groen](#)', al dan niet in combinatie met de bestemming '[Water](#)' ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen of ten behoeve van een natuurcompensatieverplichting of kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.2 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)', ten behoeve van een vormverandering van een bestemmingsvlak met de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. er is een concreet (bouw)plan;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- d. als er sprake is van de uitbreiding in oppervlakte dierenverblijf bij een veehouderij, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
 - 1. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
 - 2. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - 3. aangetoond is dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - 4. er dient een zorgvuldige dialoog te worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;

- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- j. de oppervlakte van het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' mag niet worden vergroot;
- k. daar waar het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wordt verkleind, wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' opgenomen;
- l. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

3.6.3 Vergroting of verkleining bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)', ten behoeve van een vergroting of verkleining van een bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' indien er sprake is van een veehouderij;
- b. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- c. er is een concreet (bouw)plan;
- d. de uitbreiding is noodzakelijk uit bedrijfstechnisch en/of bedrijfseconomisch oogpunt;
- e. bij een toename van bebouwing ten behoeve van veehouderij is het bepaalde in [4.3.3](#), [4.3.4](#) en/of [4.3.5](#) van overeenkomstige toepassing;
- f. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
- g. het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' mag na vergroting of verkleining niet groter zijn dan 1,5 hectare, met uitzondering van:
 - 1. glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw', waarvan het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan de oppervlakte die nodig is voor de realisering van 3 hectare netto glas;
- h. als er sprake is van de uitbreiding in oppervlakte dierenverblijf bij een veehouderij, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
 - 1. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
 - 2. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - 3. aangetoond is dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - 4. er dient een zorgvuldige dialoog te worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling;
- i. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013;
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- n. daar waar het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wordt verkleind, wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' opgenomen;
- o. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

3.6.4 Vergroting, verkleining of vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch](#)' wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming '[Wonen](#)', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. dit is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van de bestemming '[Wonen](#)' m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;
- c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- d. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- f. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;

- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- i. daar waar het bestemmingsvlak '[Wonen](#)' wordt verkleind, wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' opgenomen;
- j. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- k. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013'.

3.6.5 Vergroting, verkleining of vormverandering bestemmingsvlak 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch](#)' wijzigen in de bestemming '[Bedrijf](#)' en vice versa ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming '[Bedrijf](#)', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. er is een concreet (bouw)plan;
- c. de uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang;
- d. er ontbreken voor het bedrijf op het bestaande bestemmingsvlak redelijke mogelijkheden om tegemoet te komen in de ruimtebehoefte (zuinig ruimtegebruik);
- e. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van de artikelen [6.2](#) en [6.3](#) is toegestaan;
- f. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot de uitbreiding;
- g. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- h. ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf wordt het bestemmingsvlak niet groter dan 5.000 m², tenzij het huidige bestemmingsvlak reeds groter is;
- i. ten behoeve van een agrarisch-verwant bedrijf wordt het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 15.000 m², tenzij het huidige bestemmingsvlak reeds groter is;
- j. indien het bestemmingsvlak groter wordt dan 5.000 m², is aangetoond dat de mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein tenzij dit vanwege de aard van de activiteiten niet in de rede ligt;
- k. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
- l. de uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds aanwezig was;
- m. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage [1](#) bij de regels;
- n. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- o. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- r. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- s. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².
- t. daar waar het bestemmingsvlak '[Bedrijf](#)' wordt verkleind, wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' opgenomen;
- u. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

3.6.6 Vergroting, verkleining of vormverandering bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch](#)' wijzigen in de bestemming '[Maatschappelijk](#)' en vice versa ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van het bestemmingsvlak, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. er is een concreet plan;
- c. de uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang;
- d. er ontbreken op het bestaande bestemmingsvlak redelijke mogelijkheden om tegemoet te komen in de ruimtebehoefte (zuinig ruimtegebruik);
- e. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van de artikelen [8.2](#) en [8.3](#) is toegestaan;
- f. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot de uitbreiding;
- g. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- h. het bouwvlak wordt niet groter dan 15.000 m², tenzij het huidige bouwvlak reeds groter is;
- i. indien het bestemmingsvlak groter wordt dan 15.000 m², is aangetoond dat de mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein tenzij dit vanwege de aard van de activiteiten niet in de rede ligt;

- j. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
- k. de uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds aanwezig was;
- l. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage [1](#) bij de regels
- m. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- n. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- q. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- r. de vergroting mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- s. daar waar het bestemmingsvlak '[Maatschappelijk](#)' wordt verkleind, wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' of '[Agrarisch met waarden](#)' opgenomen;
- t. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

3.6.7 Vergroting, verkleining of vormverandering bestemmingsvlak 'Recreatie'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Recreatie](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch](#)' en vice versa, ten behoeve van een vormverandering en/of grootteverandering van een bestemmingsvlak '[Recreatie](#)' indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. er is een concreet plan;
- c. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van [11.2](#) en [11.3](#) is toegestaan;
- d. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- e. het bestemmingsvlak wordt niet groter dan 1,5 hectare;
- f. de vergroting leidt niet tot een recreatief bedrijf met een milieucategorie hoger dan 2;
- g. de vergroting leidt niet tot twee of meer bedrijven;
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage [1](#) bij de regels;
- i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- j. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- m. daar waar het bestemmingsvlak '[Recreatie](#)' wordt verkleind, wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' of '[Agrarisch met waarden](#)' opgenomen;
- n. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een (vollegronds)teeltbedrijf, of;
- b. de uitoefening van een overig agrarisch bedrijf, of;
- c. de bestaande veehouderij, of;
- d. een (intensieve) veehouderij, met uitzondering van een pluimveebedrijf tenzij reeds aanwezig of geitenhouderijen tenzij reeds aanwezig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat, voor zover er geen sprake is van een bestaande (intensieve) veehouderij, er sprake dient te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
- e. intensieve veehouderij als nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit intensieve veehouderij';
- f. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- g. bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, maximaal één paardenbak per perceel, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie;
- h. mestbewerking, uitsluitend ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;
- i. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij:
 - 1. op de verbeelding een afwijkend aantal is aangegeven;
 - 2. het een afgestoten voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- j. één voormalige agrarische bedrijfswoning (plattelandswoning), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze woning wordt meegeteld in het op de verbeelding aangegeven aantal woningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – champignonkwekerij' uitsluitend de bedrijfsactiviteiten voor een champignonkwekerij zoals beschreven in bijlage [60](#);
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – biovergisting' uitsluitend voor voorzieningen ten behoeve van biovergisting;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping' tevens voor een minicamping;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit niet-agrarisch', tevens voor niet-agrarische nevenactiviteiten van milieucategorie 1 of 2, met een maximum van 5.000 m² van het bestemmingsvlak;
- o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'veehandel', een bestaande veehandel;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie', tevens voor recreatieve nevenactiviteiten;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pluimvee', tevens voor een nieuw te vestigen pluimveebedrijf;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productie en handel in substraat ten behoeve van paddenstoelen- en oesterzwamteelt', tevens voor de productie van en handel in substraat;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vuurwerkopslag en verkoop', tevens voor opslag en verkoop van vuurwerk;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderopvang', tevens voor kinderopvang;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte', een agrarisch bedrijf als zijnde passende herbestemming zoals bedoeld in de beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte';
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling burgerwoning', (tijdelijk) gebruik als burgerwoning conform artikel [4.4.2](#);
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – upcycling' tevens voor voorzieningen ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en exploitatie van het bedrijf zoals mestverwerking en energie – opwekking;
- x. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage [6](#);
- y. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage [6](#);
- z. verharding;
- aa. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;

met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de in [4.1](#) bedoelde gronden mag het volgende worden gebouwd:

- a. zonder omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels of zonder reeds goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen bij de bijlagen bij de regels, bedraagt de maximale oppervlakte uit te breiden bebouwing 50 m²;
- b. agrarische bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij, mag niet worden uitgebreid;
 - 2. de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij niet mag worden uitgebreid;
 - 3. de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte' niet mogen worden uitgebreid;
 - 4. de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - agrarische bedrijfsgebouwen' niet mogen worden uitgebreid. Bijbehorende bouwwerken bij de woning zijn daarentegen wel toegestaan binnen deze aanduiding;
 - 5. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - 6. aanvullend op de overige regels, geldt ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Paradijs 49' een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het aantal vierkante meters dierenverblijf uitsluitend is toegestaan bij gelijktijdige beëindiging van het houden van varkens in het bestemmingsvlak;
 - 7. bij bestemmingsvlakken groter dan 1,5 hectare een maximum bebouwingspercentage van 80% geldt;
- c. teeltondersteunende kassen, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan binnen de Groenblauwe mantel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling burgerwoning' is slechts de bebouwing toegestaan conform de vergunning met nummer 550 van 28 juli 1958 en de vergunning met nummer 7409 van 5 augustus 1980. Daarnaast zijn enkel bijbehorende bouwwerken conform de vergunning met nummer 7699 van 18 augustus 1981 toegestaan.

4.2.2 Maatvoering

Op of in de in [4.1](#) bedoelde gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in [4.2.1](#), worden gebouwd met inachtneming van de volgende maatvoering:

- a. de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij, mag niet worden uitgebreid;
- b. de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij mag niet worden uitgebreid;
- c. de reeds vergunde al dan niet bestaande bedrijfswoning c.q. plattelandswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750m³;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 12° en maximaal 60°;
- e. de dakhelling van de bedrijfswoningen en plattelandswoningen bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- f. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen is 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- g. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen 11 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- h. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 12 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- i. de maximale oppervlakte voor ondersteunende kassen is 1.000 m²;
- j. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- k. de hoogte van erf- of perceelsafscheidingen mag maximaal 2 m zijn;
- l. de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- of perceelsafscheidingen welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;
- m. ondergronds bouwen is toegestaan voor het realiseren van mestputten onder bedrijfsgebouwen.

4.2.3 Beschermd monumenten

Onverminderd het bepaalde in [4.2.1](#) en [4.2.2](#) gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' de volgende regels:

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten) van het bevoegd gezag overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een rijks- of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- b. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Bij toepassing van de in [4.3.2](#) tot en met [4.3.6](#) beschreven afwijkingsbevoegdheden dient te worden voldaan aan de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap ([Bijlage 1](#)).

4.3.2 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) onder a. om uitbreiding van bebouwing van meer dan 50 m² mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
 - de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
 - de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
 - de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels, is de onder a. bedoelde afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

4.3.3 Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) om uitbreiding van bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de veehouderij is niet gelegen in een gebied aangeduid als '[Overige zone - beperkingen veehouderij](#)', indien er sprake is van uitbreiding van gebouwen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat indien de veehouderij wel is gelegen in het gebied aangeduid als '[Overige zone - beperkingen veehouderij](#)', het dient te gaan om een grondgebonden veehouderij. Dit houdt in dat uitbreiding van bebouwing alleen mogelijk is indien met behulp van de nadere regels Verordening ruimte, Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- c. ter plaatse van de aanduiding '[Overige zone - beperkingen veehouderij](#)' of op een locatie zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij niet leiden tot een intensieve veehouderij;
- d. er is geen sprake van een veehouderij zijnde een passende herbesteding in het kader van de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte' waarvan het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte';
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage [1](#) bij de regels;
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. er worden maatregelen getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
- h. aangetoond is dat de uitbreiding inpasbaar is in de omgeving door te verantwoorden dat:
 - 1. rekening is gehouden met de gevolgen van de uitbreiding voor de locatie en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden;
 - 2. rekening is gehouden met de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten van de uitbreiding op deze functies, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - 3. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer afgestemd op de uitbreiding is verzekerd;
- i. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er, indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage van de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert. Voor zover bij gemeentelijke beleidsnota een strengere norm is vastgesteld, is deze strengere norm van toepassing;
- j. aangetoond dient te zijn dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- k. indien de gronden zijn gelegen binnen de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- l. aangetoond is dat de bestaande stikstofdepositie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de uitbreiding niet wordt overschreden;
- m. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
- n. indien er sprake is van hokdierhouderij, dient voldaan te zijn aan de voorwaarden gesteld onder artikel [4.3.5](#).

4.3.4 Uitbreiding dierenverblijf voor een geitenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2.1](#), onder b, sub 2 ten behoeve van het uitbreiden van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij, uitsluitend indien:

- a. het vestiging of omschakeling betreft vanwege de verplaatsing van een bestaande geitenhouderij vanuit het belang van de bescherming van de gezondheid, onder gelijkblijvende omvang van deze geitenhouderij; of
- b. de toename van de oppervlakte dierenverblijf voor de geitenhouderij is ingegeven vanuit een dierenwelzijnsconcept zonder toename van het aantal geiten dat het bedrijf op grond van de omgevingsvergunning milieu, ex artikel 2.1, eerste lid onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, ex artikel 2, eerste lid, onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding, ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer, op 07 juli 2017 mag houden;
- c. indien er sprake is van hokdierhouderij, dient voldaan te zijn aan de voorwaarden gesteld onder artikel [4.3.5](#).

4.3.5 Uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2.1](#), onder b, sub 1, ten behoeve van het uitbreiden van de bestaande oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij, mits:

- a. bewijs is overlegd dat een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
- b. de oppervlakte van de sanering tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte die met de omschakeling of ingebruikname, wordt gebruikt voor hokdierhouderij
- c. de sanering plaatsvindt in directe samenhang met de uitbreiding van een dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling.

4.3.6 Hogere bouw- en goothoogte bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximaal toegestane maatvoering met betrekking op de goot- en bouwhoogte en dakhelling die geldt voor de bedrijfsgebouwen en de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden dat:

- a. de hogere maat is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden van omliggende bestemmingen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage [1](#) bij de regels

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken van:
 1. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
 2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
- b. het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
- c. het gebruik van méér dan één bouwlaag binnen bedrijfsgebouwen ten dienste van een veehouderij voor het bedrijfsmatig houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor pluimvee, waar ten hoogte twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- d. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen door het in gebruik te nemen voor de uitoefening van een veehouderij welke voor de gebruikswijziging niet in gebruik waren voor de uitoefening van een veehouderij;
- e. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij', tenzij het een bestaande intensieve veehouderij betreft;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – champignonkwekerij', andere activiteiten dan die bedrijfsactiviteiten die zijn toegestaan overeenkomstig de beschrijving in bijlage [60](#);
- g. omschakeling van een vollegrondsteeltbedrijf, glastuinbouwbedrijf of overig agrarisch bedrijf naar een veehouderij op een bestemmingsvlak zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- h. omschakeling naar een veehouderij op een bestemmingsvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' zonder dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- i. omschakeling naar een hokdierhouderij;
- j. het omschakelen naar een overig agrarisch bedrijf binnen de Groenblauwe Mantel;
- k. het gebruiken van de gronden en gebouwen zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zoals opgenomen in een beplantingsplan zoals toegevoegd als bijlage bij de regels;
- l. het gebruiken van gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten van derden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak;
- m. het gebruiken van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruimte voor ruimte' voor een veehouderij;
- n. het gebruiken van gebouwen voor een geitenhouderij, voor zover het geen bestaand gebruik voor een geitenhouderij betreft;
- o. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing.

4.4.2 Burgerbewoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfconstructie wonen'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfconstructie wonen' is burgerbewoning toegestaan. Indien deze functie gedurende een aaneengesloten periode van één jaar niet meer ter plaatse is uitgeoefend, is uitoefening van deze functie niet meer toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

Bij toepassing van de in [4.5.2](#) tot en met [4.5.7](#) beschreven afwijkingsbevoegdheden dient te worden voldaan aan de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap ([Bijlage 1](#)).

4.5.2 Omschakelen naar hokdierhouderij of uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.4.1](#), onder i, ten behoeve van het omschakelen naar of uitbreiden van dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij, uitsluitend indien:

- a. bewijs is overlegd dat een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
- b. de oppervlakte van de sanering tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte die met de omschakeling of ingebruikname, wordt gebruikt voor hokdierhouderij
- c. de sanering plaatsvindt in directe samenhang met de vestiging of omschakeling naar hokdierhouderij en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling.

4.5.3 Omschakelen naar geitenhouderij of uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van geitenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.4.1](#), onder n, ten behoeve van het omschakelen naar of uitbreiden van dierenverblijf ten behoeve van geitenhouderij, uitsluitend indien:

- a. het vestiging of omschakeling betreft vanwege de verplaatsing van een bestaande geitenhouderij vanuit het belang van de bescherming van de gezondheid, onder gelijkblijvende omvang van deze geitenhouderij; of
- b. de toename van de oppervlakte dierenverblijf voor de geitenhouderij is ingegeven vanuit een dierenwelzijnsconcept zonder toename van het aantal geiten dat het bedrijf op grond van de omgevingsvergunning milieu, ex artikel 2.1, eerste lid onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, ex artikel 2, eerste lid, onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding, ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer, op 07 juli 2017 mag houden;
- c. indien er sprake is van omschakeling naar of uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij, dient te worden voldaan aan de voorwaarden genoemd in lid [4.5.2](#).

4.5.4 Gebruik (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische doeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het gebruik van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft statische opslag van naar hun aard statische goederen;
- b. er dient sprake te zijn van een nevenactiviteit bij de hoofdfunctie;
- c. het betreft een oppervlakte van maximaal 1.000 m²;
- d. de opslag is niet bestemd voor handelsdoeleinden;
- e. de opslag staat niet ten dienste van een elders gevestigd bedrijf.

4.5.5 Verkoop van op het agrarische bedrijf vervaardigde of geteelde producten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van detailhandel op een agrarisch bedrijf mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een agrarisch bedrijf;
- b. de detailhandel is ondergeschikt aan het bedrijf;
- c. maximaal 100 m² vloeroppervlak mag voor detailhandel worden gebruikt;
- d. het eigen vervaardigde product moet ook verkocht worden in de winkel;
- e. naast het eigen product is het ook toegestaan om Nederlandse streekproducten met het keurmerk 'Erkend Streekproduct' te verkopen;
- f. er dient een bedrijfsplan te zijn waaruit blijkt hoe de winkel zal worden uitgevoerd, bijvoorbeeld met welk assortiment.

4.5.6 Tijdelijke huisvesting van werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van werknemers in verband met seizoenarbeid op een agrarisch bedrijf voor maximaal vijf jaar bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de tijdelijke huisvesting vindt plaats binnen de bestaande bebouwing of in verplaatsbare stacaravans of woonunits binnen het bestemmingsvlak;
- b. uit een bedrijfsplan blijkt dat in (een) bepaalde periode(n) sprake is van een grote arbeidsbehoefte waarvoor tijdelijk werknemers moeten worden aangetrokken die in de periode dat zij op het bedrijf werken hier ook worden gehuisvest;
- c. in het bedrijfsplan wordt aangegeven in welke periode het gebruik van de bebouwing voor de huisvesting plaatsvindt. Hierbij geldt een maximum van zes maanden per kalenderjaar;
- d. uit het bedrijfsplan blijkt dat de huisvesting alleen ten dienste staat van de huisvesting van tijdelijke werknemers die op het desbetreffende agrarische bedrijf zelf werkzaam zijn;
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;

- f. er vind geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze vervalt in elk geval 5 jaar na de datum waarop ze is verleend.

4.5.7 Omschakelen naar overig agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.4.1](#), onder j, ten behoeve van het omschakelen naar een overig agrarisch bedrijf binnen de Groenblauwe Mantel tot ten hoogste 1,5 hectare, uitsluitend indien:

- a. deze omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen;
- b. deze omschakeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

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

4.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de in [4.1](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van sloten.

4.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [4.6.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De in [4.6.1](#) genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten) overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening:

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch](#)', ten behoeve van een vormverandering van een bestemmingsvlak, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. er is een concreet (bouw)plan;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage [1](#) bij de regels;
- d. als er sprake is van de uitbreiding in oppervlakte dierenverblijf bij een veehouderij, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
 - 1. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
 - 2. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - 3. aangetoond is dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - 4. er dient een zorgvuldige dialoog te worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling;

- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- j. de oppervlakte van het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' mag niet worden vergroot;
- k. daar waar het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wordt verkleind, wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' opgenomen;
- l. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

4.8.2 Vergroting of verkleining bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)', ten behoeve van een vergroting of verkleining van een bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' indien er sprake is van een veehouderij;
- b. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- c. er is een concreet (bouw)plan;
- d. de uitbreiding is noodzakelijk uit bedrijfstechnisch en/of bedrijfseconomisch oogpunt;
- e. bij een toename van bebouwing ten behoeve van veehouderij is het bepaalde in [4.3.3](#), [4.3.4](#) en/of [4.3.5](#) van overeenkomstige toepassing;
- f. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
- g. het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' mag na vergroting of verkleining niet groter zijn dan 1,5 hectare, met uitzondering van:
 - 1. glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw', waarvan het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan de oppervlakte die nodig is voor de realisering van 3 ha. netto glas;
- h. als er sprake is van de uitbreiding in oppervlakte dierenverblijf bij een veehouderij, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
 - 1. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
 - 2. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - 3. aangetoond is dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - 4. er dient een zorgvuldige dialoog te worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling;
- i. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- n. daar waar het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wordt verkleind, wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' opgenomen;
- o. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

4.8.3 Wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)' ten behoeve van een bedrijfsbeëindiging, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bedrijfsbestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming '[Wonen](#)' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;
- b. er reeds een bestaande woning aanwezig is;
- c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;

- d. bij monumentale boerderijen en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' dient het karakter te worden gerespecteerd;
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
- g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- i. daar waar het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' niet wordt gewijzigd in de bestemming '[Wonen](#)', wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' opgenomen.

4.8.4 Omschakeling naar agrarisch verwant bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen in de bestemming '[Bedrijf](#)' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf, agrarisch verwant' als er sprake is van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een concreet (bouw)plan;
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
- c. de locatie is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel;
- d. de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte;
- e. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- f. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
- g. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
- h. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
- i. er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
- k. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;
- l. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
- m. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
- n. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
- o. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- p. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- q. buitenopslag is niet toegestaan;
- r. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- s. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- t. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- u. daar waar het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' niet wordt gewijzigd in de bestemming '[Bedrijf](#)', wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' opgenomen;
- v. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

4.8.5 Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen in de bestemming '[Bedrijf](#)' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf' als er sprake is van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een concreet (bouw)plan;
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
- c. de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte;
- d. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- e. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
- f. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;

- g. er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
- h. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
- i. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
- j. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
- k. indien er sprake is van nieuwe bebouwing, heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;
- l. Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;
- m. bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m²;
- n. er dient sloop van overvloedige gebouwen plaats te vinden. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
- o. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
- p. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- q. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- r. buitenopslag is niet toegestaan;
- s. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- t. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- u. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- v. daar waar het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' niet wordt gewijzigd in de bestemming '[Bedrijf](#)', wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' opgenomen;
- w. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

Omvang huidig bestemmingsvlak ' Agrarisch - Agrarisch bedrijf '	(Maximale) omvang nieuw bestemmingsvlak ' Bedrijf '	Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing
> 1 hectare	5.000 m ²	600 m ²
0,8 tot 1 hectare	4.000 m ²	500 m ²
0,6 tot 0,8 hectare	3.000 m ²	400 m ²
0,3 tot 0,6 hectare	2.000 m ²	300 m ²
< 0,3 hectare	2.000 m ²	200 m ²

Tabel: omvang nieuw bestemmingsvlak VAB locatie, omvang nieuwe bebouwing VAB locatie

4.8.6 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)' met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
 1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
 2. realiseren van één grote woning;
- d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overvloedige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
- g. per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
- i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- j. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;

- k. daar waar het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' niet wordt gewijzigd in de bestemming '[Wonen](#)', wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' opgenomen.

4.8.7 Omschakeling naar recreatief bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen in de bestemming '[Recreatie](#)', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. het bestemmingsvlak is maximaal 1,5 hectare;
- c. er zijn slechts recreatiebedrijven toegestaan die behoren tot maximaal de milieucategorie 2;
- d. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
- e. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
- f. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
- g. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
- h. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- i. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige exploitatie;
- j. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme;
- k. ingeval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein, dient geborgd te zijn dat de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- l. de ontwikkeling leidt tot ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
- m. gemotiveerd wordt dat de ontwikkeling mogelijk is vanuit een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
- n. het plan bevat een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming over de beoogde ontwikkeling;
- o. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- p. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
- q. voor de gronden die worden bestemd als '[Recreatie](#)' zijn de hoofdbestemmingsregels van toepassing;
- r. daar waar het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wordt verkleind, wordt de bestemming '[Agrarisch](#)' of '[Agrarisch met waarden](#)' opgenomen;
- s. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

4.8.8 Wijziging (voormalige) agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het gebruik van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die op 1 januari 2013 reeds legaal aanwezig was en die door een burger wordt bewoond;
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. er dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat;
- d. (agrarische) bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
- f. na toepassing van de onderhavige bevoegdheid kan geen aanspraak worden gemaakt op het oprichting van een extra bedrijfswoning;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m².
- i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden.

4.8.9 Wijziging naar pluimveehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pluimvee' ten behoeve van de omschakeling van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde pluimveehouderij, naar een pluimveehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. nadere advisering van de GGD is noodzakelijk, indien de ontwikkeling binnen 1.000 meter van de bebouwde kom en/of een specifiek gevoelige bestemming is gelegen;
- b. de beste beschikbare emissie-reducerende techniek toegepast wordt om de uitstoot van fijn stof, endotoxine, geur en ammoniak te beperken.

4.8.10 Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door middel van het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij', indien een veehouderij is omgeschakeld naar een andere agrarische bedrijfsvorm.

Artikel 18 Leiding

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het ondergrondse of bovengrondse vervoer van vloeibare stoffen of aardgas, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - brandstof' de voor '[Leiding](#)' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse brandstofleiding;
 2. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - brandstof 4' de voor '[Leiding](#)' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse 4" militaire brandstofleiding;
 3. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - brandstof 6' de voor '[Leiding](#)' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse 6" militaire brandstofleiding;
 4. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - gas' de voor '[Leiding](#)' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse gasleiding;
 5. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - olie 24' de voor '[Leiding](#)' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse 24"-RRP productenleiding;
 6. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - olie 36' de voor '[Leiding](#)' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse 36"-RRP ruwe olieleiding;
 7. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - riool' de voor '[Leiding](#)' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse riooltransportleiding;
 8. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - water' de voor '[Leiding](#)' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse (hoofd)watertransportleiding;
 - b. het beheer en onderhoud van deze leiding(en) met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.

18.2 Voorrangsregeling

Om een veilige ligging van de leiding als bedoeld in dit artikel te waarborgen en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming '[Leiding](#)'.

18.3 Bouwregels

Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de in [18.1](#) bedoelde leidingen:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de verschillende onderliggende bestemmingen is het verboden op de gronden binnen de bebouwingsvrije zone van de dubbelbestemming '[Leiding](#)' enig bouwwerk te bouwen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de dubbelbestemming '[Leiding](#)', de volgende bouwwerken worden opgericht:
 1. bouwwerken ten behoeve van de aanleg, het beheer of het onderhoud van de ter plaatse gesitueerde leidingen;
 2. bouwwerken welke betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. in afwijking van het bepaalde bij de verschillende onderliggende bestemmingen is het verboden op de gronden binnen de veiligheidszone van de dubbelbestemming '[Leiding](#)' ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', enig bouwwerk te bouwen zonder toestemming van de leidingbeheerder.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [18.3](#) onder b. voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', mits:

- a. er geen sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object;
- b. de veiligheid, het beheer en de exploitatie van de leiding(en) niet in het gedrang komen;
- c. hieromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder en/of –instantie.

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

18.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in [18.1](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, ophogen, woelen of mengen van gronden;
2. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
3. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse kabels, leidingen of drainage;
4. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere open of gesloten oppervlakteverhardingen;
5. het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van greppels, sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;
6. het in de bodem heien, indrijven, ingraven of aanbrengen van voorwerpen;
7. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
8. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter;
9. het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter;
10. het al dan niet tijdelijk opslaan van grond en/of goederen;
11. het al dan niet tijdelijk inrichten van evenemententerreinen;
12. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden.

18.5.2 Uitzonderingen

Het in [18.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- b. van of namens de leidingbeheerder, welke gericht zijn op het verwijderen van de genoemde verboden beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen;
- c. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

18.5.3 Weigeren omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken/werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

18.5.4 Advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 4

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden de voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen;
- b. Het verbod geldt niet als:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
 2. de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of, indien de bodemverstoring dieper is dan 40 cm, de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 500 m².

24.2.2 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)'.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [24.2.1](#) voor het oprichten van bouwwerken onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

24.4.1 Verbod

Het is verboden op de in [24.1](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [24.4.1](#) is niet van toepassing voor zover het werkzaamheden betreft:

- a. tot een diepte van 40 cm onder het bestaande maaiveld en over een maximale oppervlakte van 500 m²;
- b. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

24.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [24.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in [24.4.1](#) genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

24.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring een diepte heeft van meer dan 40 cm en de oppervlakte meer bedraagt dan 500 m².

24.6 Wijzigingsbevoegdheid

24.6.1 Wijziging begrenzing

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' toevoegen dan wel verwijderen indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.