



Overal thuis



Vraagprijs € 975.000 k.k.

OIRSCHOT
van Coehoornweg 1



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

FORELLENVISVIJVER MET BEDRIJFSWONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Bedrijfswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

2002

Kamers:

4

Woonoppervlakte:

171 m²

Perceeloppervlakte:

25.970 m²

Inhoud:

635 m³

Bijgebouwen:

85 m²

Tuin gelegen op:

Rondom de woning gelegen

Ligging:

**Aan rustige weg, beschutte ligging,
buiten bebouwde kom, in bosrijke
omgeving, landelijk gelegen**

Isolatie:

**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, volledig geïsoleerd**



Forellenvisvijer "De Schutskuil" is gelegen in een bosrijke omgeving in het buitengebied van Oirschot. Op het perceel van ruim 2,5 ha bevinden zich een hele grote visvijver met bijgebouw en de bijbehorende (bedrijfs)woning. Uniek aan deze woning is, dat het dak met grond is bedekt. De tuin loopt door op de woning.

Wanneer u de woning betreedt ziet u als eerste de ruime carport, waar twee auto's onder kunnen staan, met toegang tot de praktische bijkeuken. In het midden van de woning is de entree gevestigd. Hier bevinden zich tevens de garderobe, de meterkast en de separate toiletruimte.

Vanuit de entree/hal betreedt u de woonkamer welke erg ruim en licht te noemen is. De natuurlijke lichtinval wordt verkregen door middel van twee dubbele openslaande tuindeuren naar de groene achtertuin. In de woonkamer bevindt zich een gezellige houtkachel welke zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koude wintermaanden.

De woonkeuken is gesitueerd aan de rechterzijde van de woning en de keuken is geplaatst in een U-opstelling met uitzicht op de groene achtertuin. Vanwege de hoeveelheid ruimte in de keuken is er gemakkelijk een grote eettafel te plaatsen, zodat u tijdens het koken contact heeft met uw gezin of gasten. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een koelkast en een combi-magnetron.

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken te bereiken. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en praktische wastafel. Hier heeft u tevens de beschikking over een royale vaste kastenwand.

Aan de linkerkzijde van de woning zijn via een gang twee slaapkamers, een ruime berging, een cv-ruimte en een badkamer te bereiken. Eén slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en één slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. In de cv-ruimte treft u de opstelling van de cv-combiketel aan.

De badkamer is ingericht met een ligbad, een douche, een toilet en twee wastafels. Een ruime kast zorgt voor extra bergruimte in de badkamer.



Achter de woning bevindt zich de privacybiedende achtertuin. Aan de woning heeft u de beschikking over een terras met daaraan grenzend de ruime privétuin met gazon en volwassen beplanting. Centraal in de tuin is verscholen in het groen een natuurlijke vijver gelegen. Dankzij de ligging buiten te bebouwde kom en omgeven door bos en volwassen beplanting heeft u hier volledige privacy. De ruime tuin en het terras liggen op het zuiden. U vindt hier altijd wel een plekje in de zon of de schaduw.





Forellenvijver "De Schutskuil" is een natuurvijver van ruim 1 ha. Er zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals een eenvoudige kantine met bar en keuken, toilet en een steiger zodat ook mindervaliden hier een hengel kunnen uitwerpen.

Naast de grote vijver is er ook een kleine vijver aanwezig die afgescheiden wordt door een haag.

De forellenvijver wordt momenteel verhuurt. Indien gewenst is de huidige exploitant bereid om ook in de toekomst de vijver te blijven huren. Het is natuurlijk ook mogelijk om zelf de forellenvijver te gaan exploiteren. U moet hierbij wel rekening houden met enige renovatie kosten voor de voorzieningen zoals de kantine.



Toegang met parkeerterrein





Carport



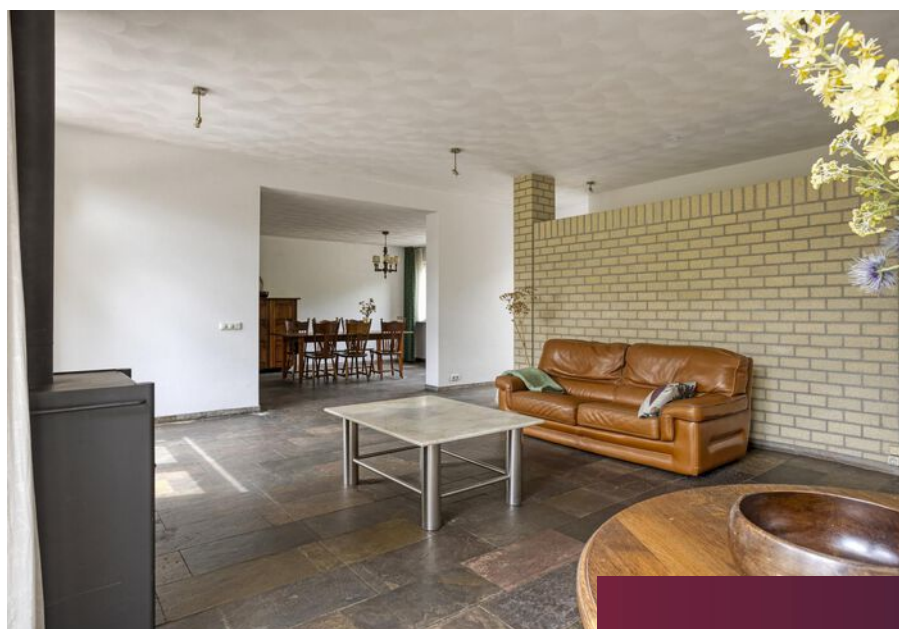


Entree/hal



Separate toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje





Lichte woonkamer









Woonkeuken







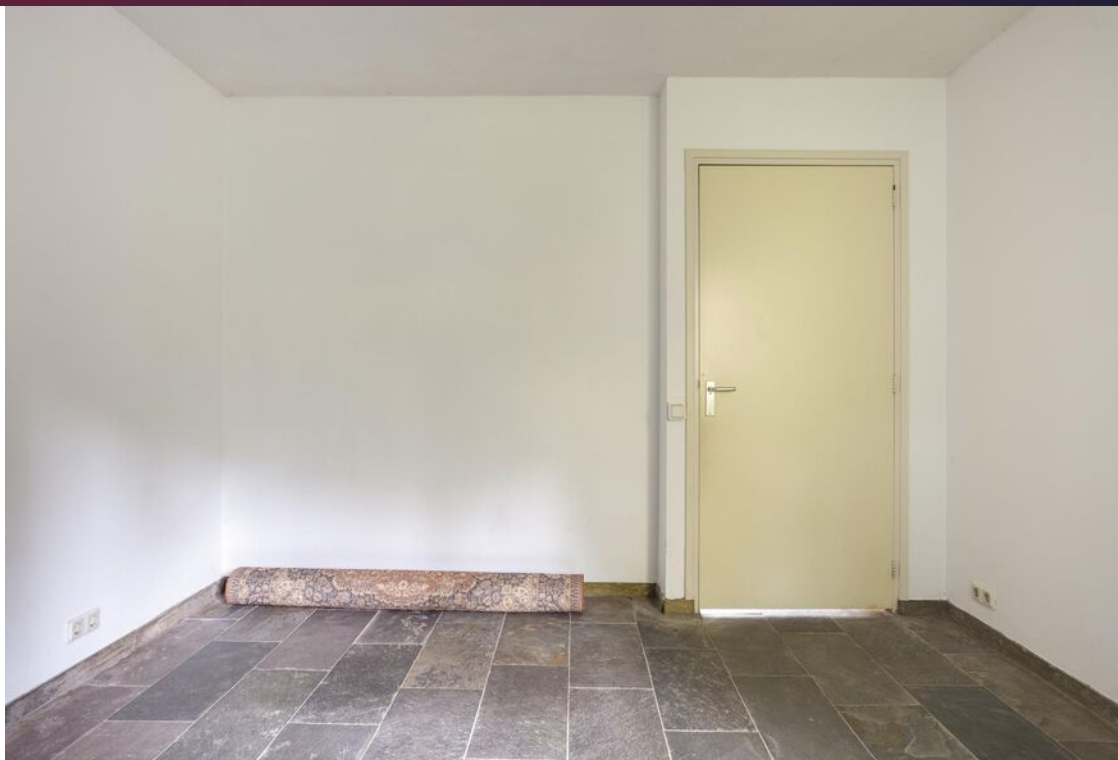
Bijkeuken

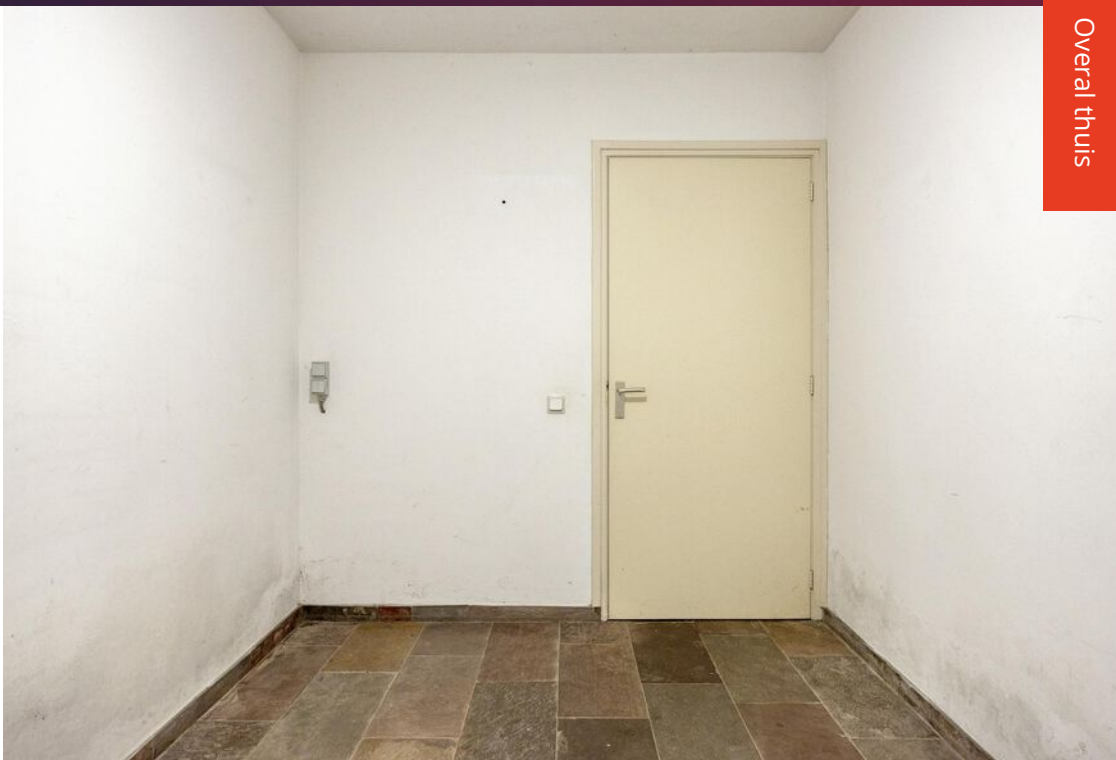




Slaapkamers

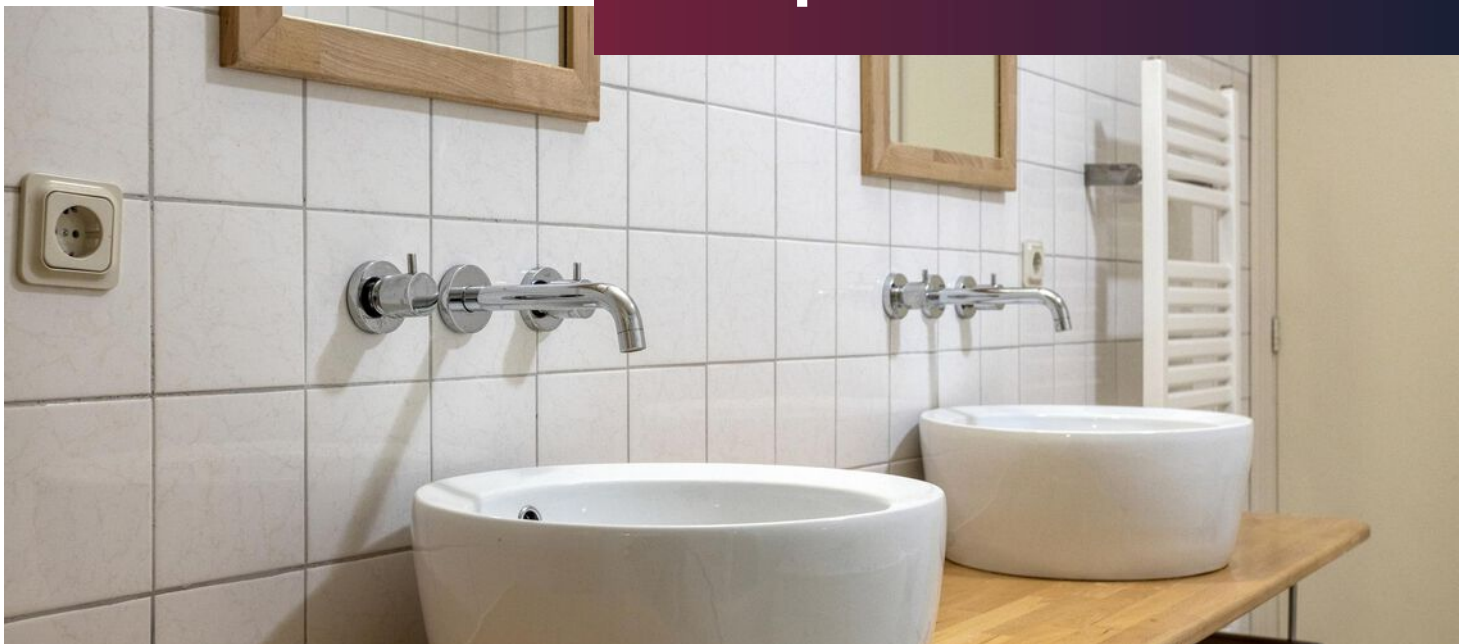








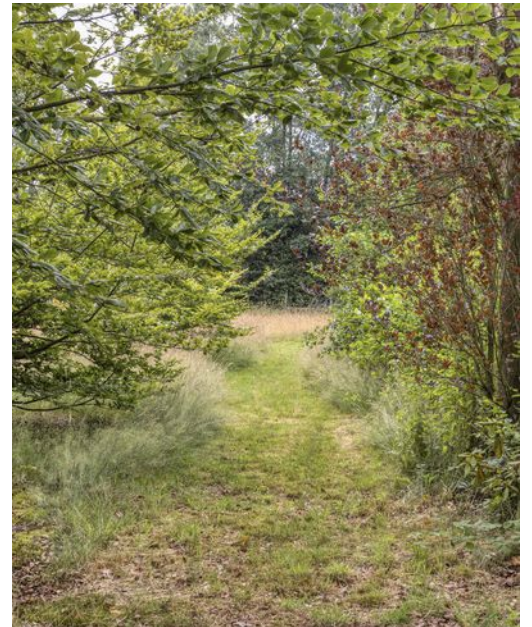
Complete badkamer





Achtertuint











Bijgebouw en forellenvijver







Omgeving





Bijzonderheden

Woonhuis:

- De CV-combiketel is geplaatst in 2005 en betreft het merk Nefit.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming.
- De vloer is uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing.
- Het dak van de woning is bedekt met aarde en is daardoor één met de natuur.
- Rondom de woning bevindt zich een grote tuin met volwassen beplanting en natuurlijke vijver.

Forellenvijver:

- Vijver van ca. 1.00.00 ha groot.
- Kleine vijver, eventueel ten behoeve van groepen.
- Bijgebouw met kantine, toilet en berging.
- Parkeerterrein.

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.



Bijzonderheden

Deze forellenvijver met bedrijfswoning is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied herziening Van Coehoornweg 1" van de gemeente Oirschot en heeft daarin de bestemmingen "Recreatie", "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" en "Waarde - Natte natuurparel". Het bestemmingsplan is vastgesteld op 1 april 2025.

Tevens is het object gedeeltelijk gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied, geconsolideerde versie 2020" van de gemeente Oirschot en heeft daarin de bestemmingen "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" en "Waarde - Natte natuurparel".

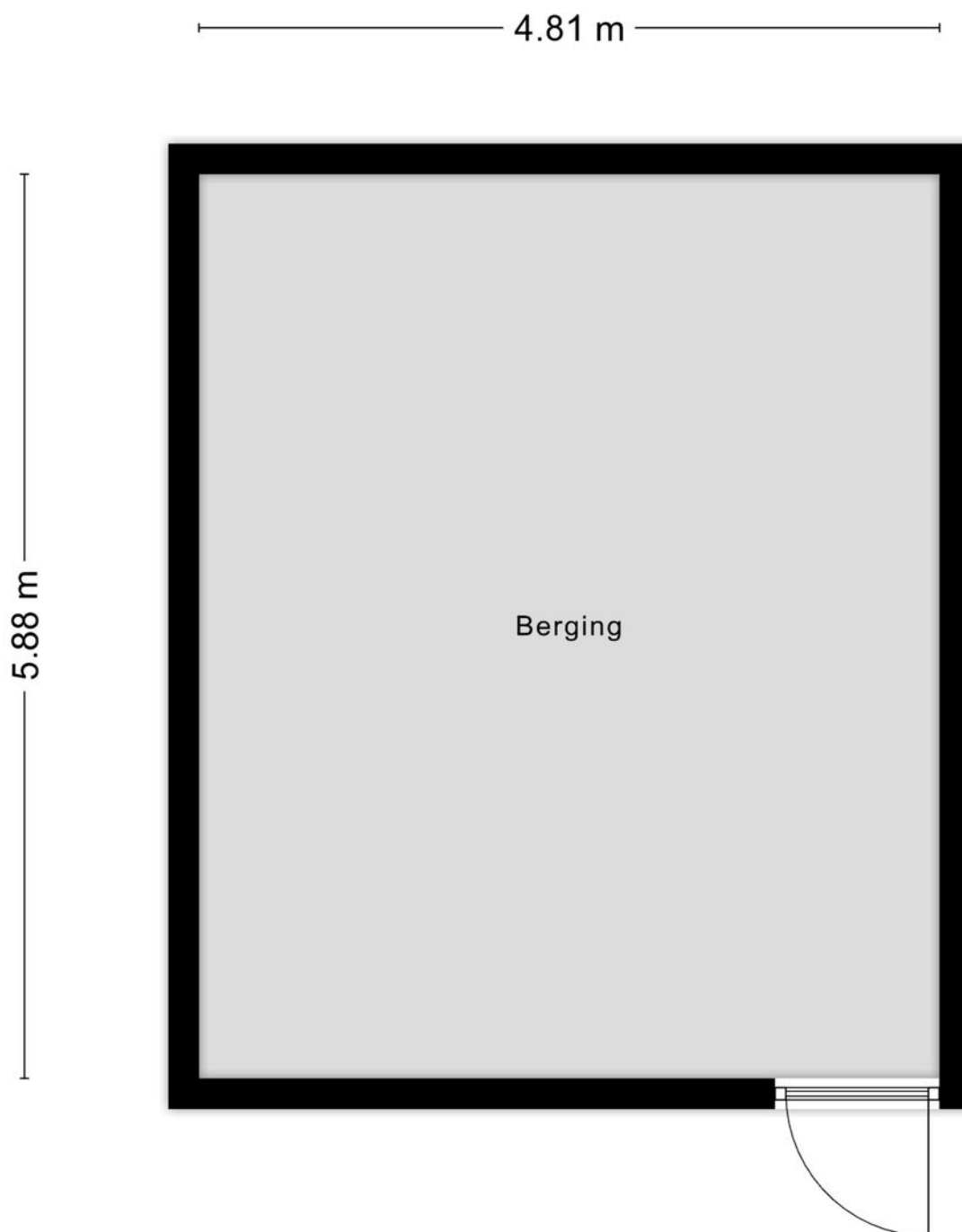
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging

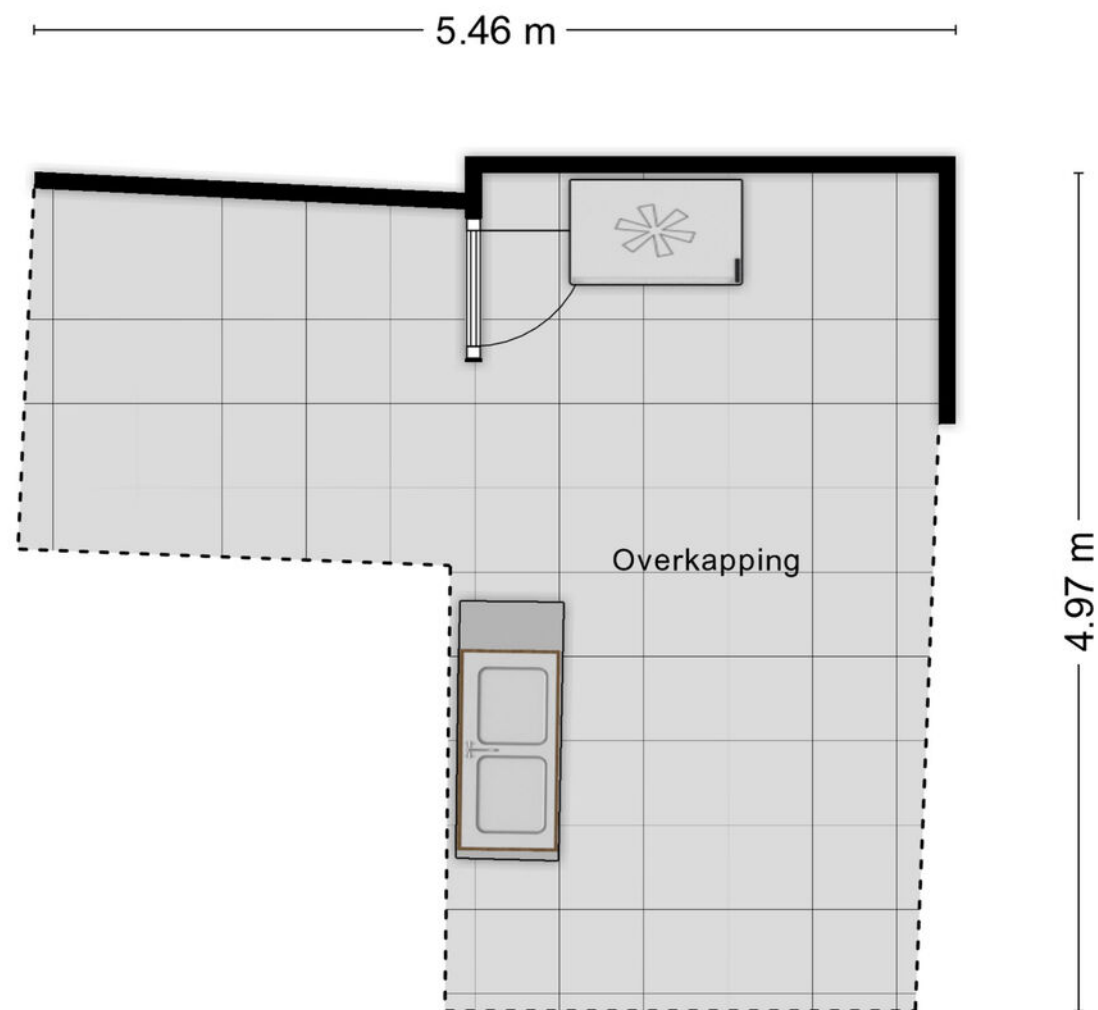
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw

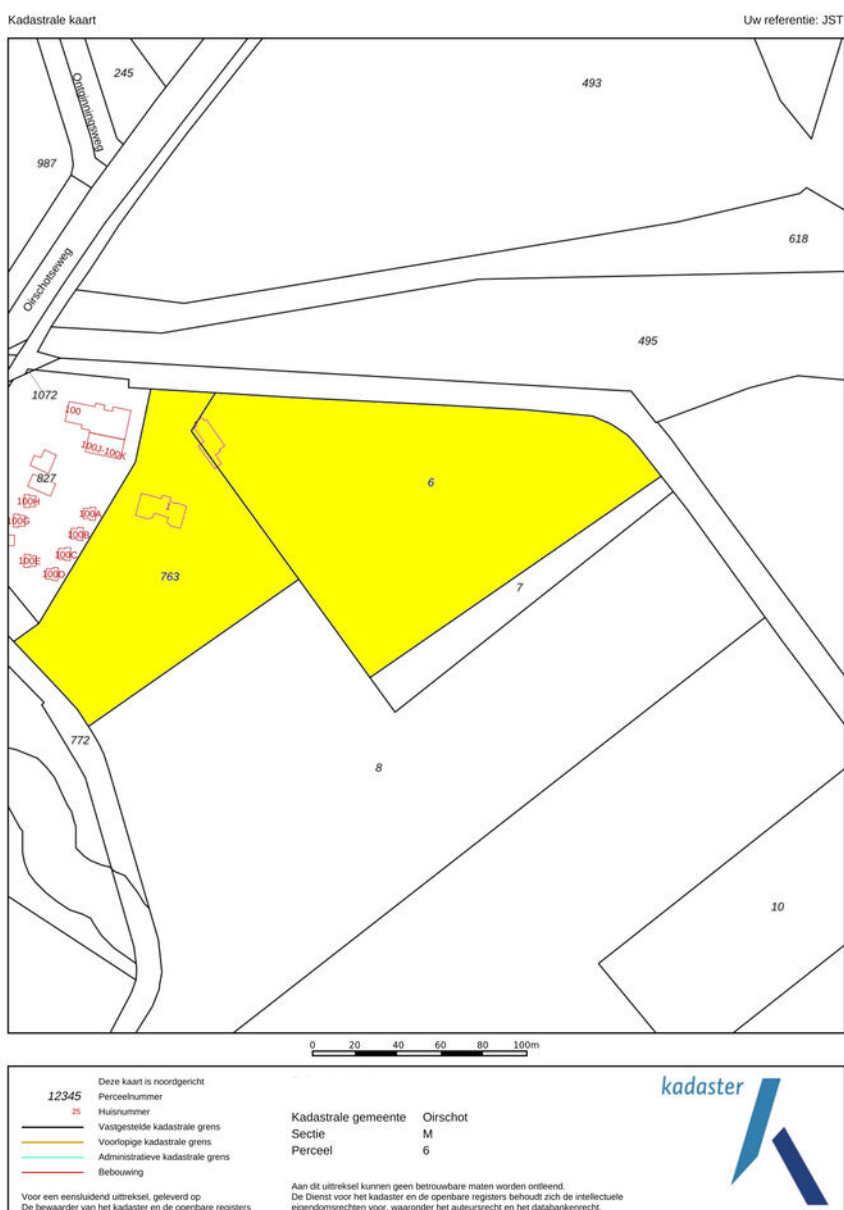
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping

Kadaster & Locatie

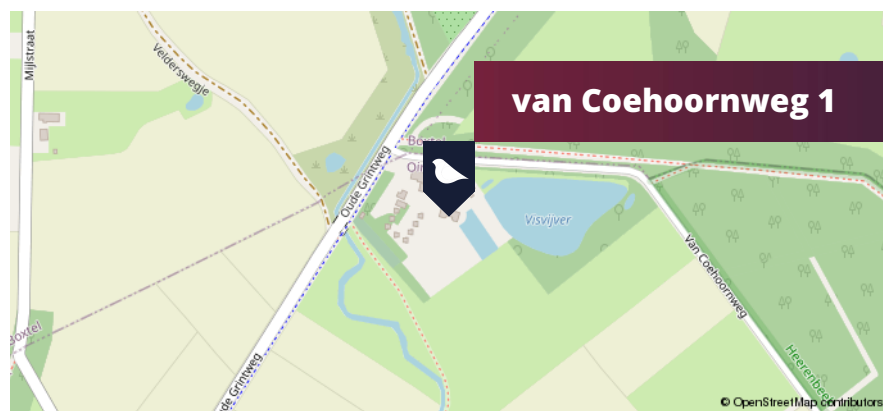


Kadastrale gemeente
Oirschot

Sectie en perceel
M, 6, 763

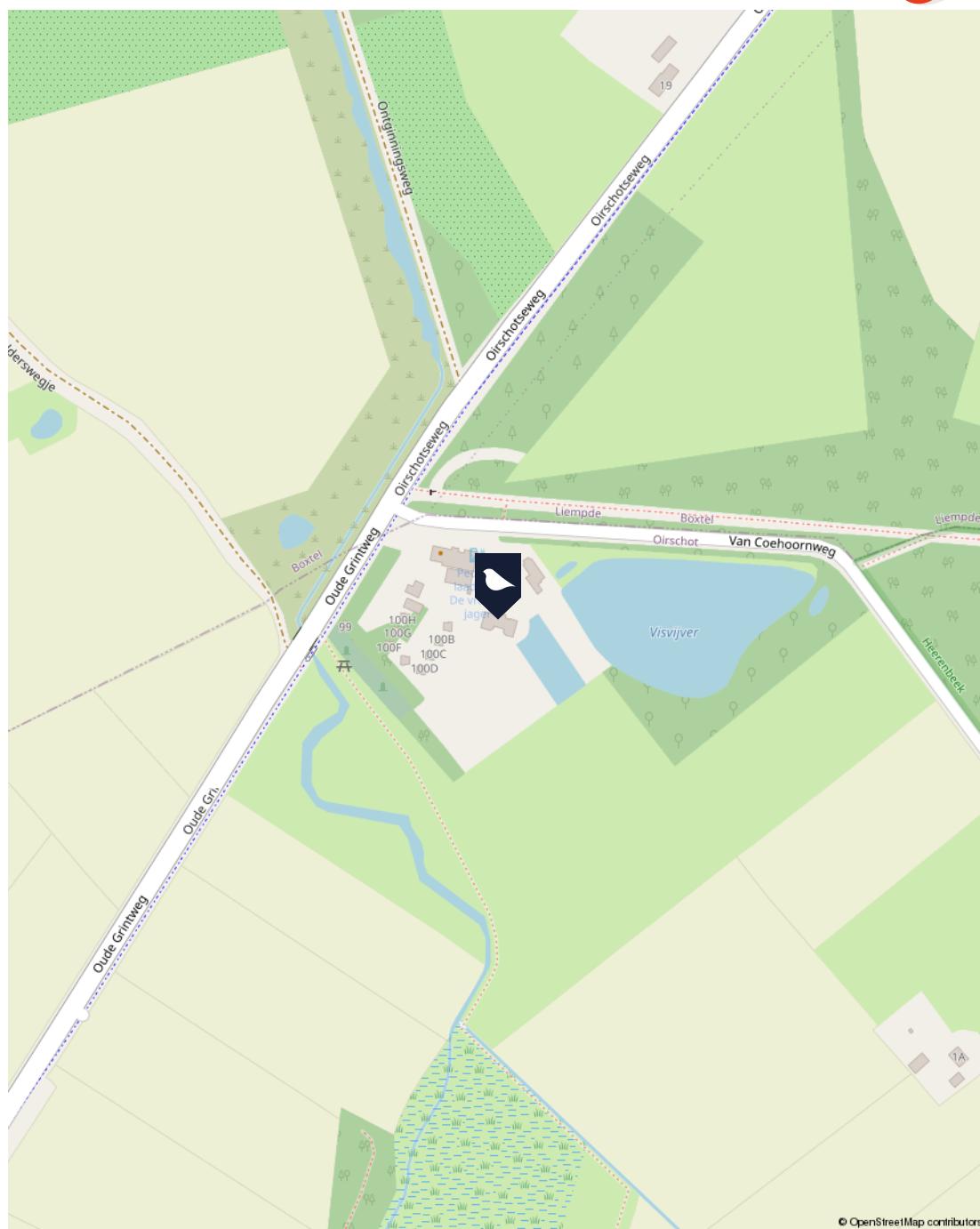
Oppervlakte
25.970 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



van Coehoornweg 1

In de omgeving



Deze vrijstaande woning met forellenvijver is gelegen in het buitengebied van Oirschot en is heerlijk rustig gelegen. Vanuit de woning is het bos van landgoed Heerenbeek direct te betreden. Heeft u geen zin om te koken dan ligt naast de woning Herberg de Vrolijke Jager. Daarnaast zijn de diverse uitvalswegen gemakkelijk en snel te bereiken.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast slaapkamer			
- legplanken bijkeuken			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Marmeren tuintafel			

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 deze woning?

Neem contact met ons op!



John Strik RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z.

T 06 - 41 83 40 28

E j.strik@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

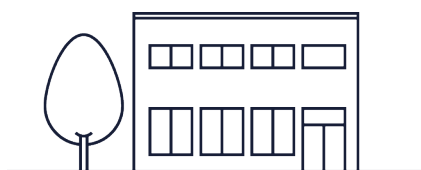


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

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!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	van Coehoornweg 1
Postcode/plaats	5688ML, Oirschot
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	26-06-2025
Datum meetrapport	27-06-2025
Certificaatnummer	1560939

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	171,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	40,80	M ²
Externe bergruimte	84,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	235,20	M ²
Bruto inhoud woning	634,61	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Van Coehoornweg 1

bestemmingsplan - Gemeente Olenschot
meer documentkenmerken
vastgesteld 01-04-2025 - vastgesteld

Plaakinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Recreatie
- Waarde - Natte natuurparel

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- bedrijfswoning
- specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfswoning

Gebiedsaanduidingen (2)

- reconstructiewetzone - iv nee



Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

✓ 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
 - b. extensief recreatief medegebruik;
 - c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. paden;
 - e. tuinen en erven;
 - f. landschappelijke inpassing;
 - g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
 - h. openbare nutsvoorzieningen;
 - i. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
- alsmede voor:
- j. het behoud van de volgende landschaps-, natuur-, hydrologische - en cultuurhistorische waarden.
 - 1. de hydrologische waarden in de vorm van de aanwezige oppervlakte- en grondwateren;
 - 2. overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en gebieden.

✓ 3.2 Bouwregels

✓ 3.2.1 Algemeen

- a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen gebouwd worden.

✓ 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend hierna genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van afrastering van het agrarisch grondgebruik mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals bewijzing en picknicktafels mag niet meer bedragen dan 2 m.

✓ 3.3 Specifieke gebruiksregels

✓ 3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. detailhandel;
- c. het gebruik van gronden voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van opstallen voor statische opslag;
- e. het gebruik voor woondoeleinden en/of zorgdoeleinden;
- f. het gebruik voor diverse vormen van semi - en/of niet-agrarische bedrijvigheid;
- g. het plaatsen van woonunits of stacaravans voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers;
- h. voor het beproeven van of racen/crossen met motoren of voertuigen;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

- j. als wedstrijd/sportterrein;
- k. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- l. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen.
- m. het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij een toename van de stikstofdepositie plaatsvindt.

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

✓ 3.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. op alle gronden:
 - 1. het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels en/of andere houtopstanden;
 - 2. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transportleidingen, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 4. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermdende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardenbakken;
 - 5. het wijzigen van de waterhuishouding door draineren, vergraven, diepploegen of bemalen van gronden;
 - 6. In aanvulling op het hiervoor bepaalde is het op alle gronden met de bestemming 'Agrarisch metwaarden - Natuur- en landschapswaarden' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren gericht op de onttrekking van grondwater.

✓ 3.4.2 Uitzonderingen

Het sub 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan reeds omgevingsvergunning is verleend;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan op basis van een verleende vergunning;
- d. die reeds zijn aangelegd c.q. uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan en waarvoor volgens het hiervoor geldende bestemmingsplan geen omgevingsvergunning was vereist.

✓ 3.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De sub 3.4.1 onder 1 t/m 5 bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden, als beschreven in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast.
- b. Voor de sub 3.4.1 onder 6 bedoelde werken of werkzaamheden kan slechts een omgevingsvergunning worden verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. Voor de aanleg van een nieuwe grondwateronttrekking, niet zijnde de verplaatsing van een bestaande grondwateronttrekking, gelden de volgende voorwaarden:

- de nieuwe grondwateronttrekking dient op een afstand van ten minste 500 meter van bestaande en via omgevingsvergunning vergunde grondwateronttrekkingen te liggen;
 - de capaciteit van de nieuwe grondwateronttrekking mag maximaal 10 m³ per uur bedragen;
 - in totaal mogen binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' ten hoogste 1 omgevingsvergunning wordt verleend voor nieuwe grondwateronttrekkingen;
2. Voor de verplaatsing van een bestaande grondwateronttrekking naar een nieuwe locatie gelden de volgende voorwaarden:
- de capaciteit van de nieuwe grondwateronttrekking mag niet meer bedragen dan de capaciteit van de grondwateronttrekking die wordt opgeheven.

Artikel 4 Recreatie

✓ 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een recreatievisvijver;
- b. stacaravans en chalets zijn niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- d. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen.

✓ 4.2 Bouwregels

✓ 4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- b. De afstand van gebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 m.

✓ 4.2.2 Hoofdgebouwen

Exclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken zijn er geen gebouwen toegestaan.

✓ 4.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Het aantal bedrijfswoningen per recreatieve voorziening mag niet meer bedragen dan één.
 - 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
 - 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
 - 4. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.
 - 5. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
 - 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
 - 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
 - 4. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m².

✓ 4.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen geldt het bepaalde in lid 7.2.

✓ 4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m mag bedragen;

- b. de bouwhoogte respectievelijk oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 30 m²;
- c. de bouwhoogte respectievelijk oppervlakte van reclameaanduidingen mag niet meer bedragen dan 2 m respectievelijk 1,5 m²;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

✓ 4.3 Specifieke gebruiksregels

✓ 4.3.1 Specifieke vorm van recreatie - voormalige bedrijfswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning' geldt dat:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfswoning' geldt dat deze woning, zijnde een geluidgevoelig gebouw, voorheen functioneel verbonden met de horecafunctie aan de Oude Grintweg 100, niet beschermd wordt tegen het geluid door de horeca-activiteit zoals dat legaal bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

✓ 4.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken van de bestemming 'Recreatie' conform het bepaalde in 4.1 is uitsluitend toegestaan indien het bestaande parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' in stand wordt gehouden en bereikbaar blijft ten behoeve van de functie 'Recreatie' én de horecafunctie aan Oude Grintweg 100.

✓ 4.3.3 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van (brand)gevaarlijke materialen en producten, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken voor andere doeleinden dan de per perceel aangeduide recreatieve voorzieningen;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, behoudens detailhandel gericht op de bestemming;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen.
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning.

✓ 4.3.4 Aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit geldt het bepaalde in 8.3.

✓ 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

✓ 4.4.1 Houden van evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 8.1 onder f voor het houden van evenementen met dien verstande dat:

- a. maximaal 4 evenementen per kalenderjaar mogen plaatsvinden;
- b. een evenement maximaal 5 aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouwen, mag plaatsvinden;

- c. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

✓ 4.4.2 Afwijken voorwaardelijke verplichting parkeren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.2 indien het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, dan wel naar het oordeel van het bevoegd gezag op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Artikel 5 Waarde - Natte natuurparel

✓ 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Natte natuurparel**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones;
- b. het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden.

✓ 5.2 Bouwregels

✓ 5.2.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met het bepaalde sub 5.2.3 onder a.
- b. Voor een toename van het verharde oppervlak groter dan 250 m² is een advies van de waterbeheerder vereist
- c. Het bepaalde onder a en b in de subleden 5.2.2 en 5.2.3 geldt niet voor het bouwen binnen een bouwvlak.

✓ 5.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen binnen bouwvlakken of de aanduiding 'bijgebouwen'.

✓ 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zijn toegestaan.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.

✓ 5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen sprake is van ondergronds bouwen, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden die de Natte natuurparel moet beschermen en alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend advies gevraagd wordt aan de waterbeheerder.

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

✓ 5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven en afgraven van de gronden;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainage of bronbemaling;

- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

✓ 5.4.2 Uitzonderingen

Het sub 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvan het ruimtebeslag minder is dan 250 m²;
- b. welke het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
- c. die op het moment van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. die worden uitgevoerd binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak waar gebouwen zijn toegestaan.

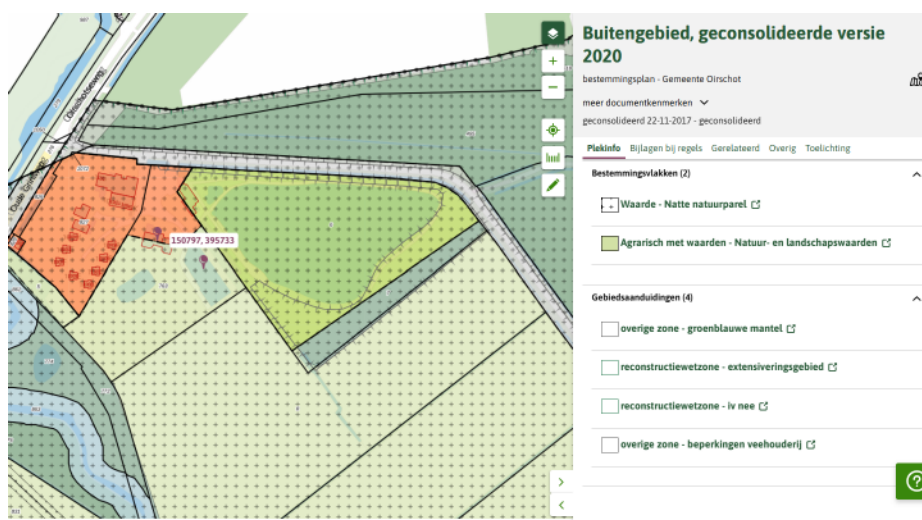
✓ 5.4.3 Toelaatbaarheid

De sub 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 5.1 genoemde waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies gevraagd aan de waterbeheerder.



Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij, geiten- en schapenhouderij en glastuinbouw, met dien verstande dat veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan op locaties waar:
 1. op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan een veehouderij planologisch legaal aanwezig is; dan wel
 2. een veehouderij mag worden gevestigd krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor planologisch gebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens de uitoefening van een intensief veehouderijbedrijf; uitgezonderd een geiten- en schapenhouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en schapenhouderij' tevens de uitoefening van een geiten- en/of schapenhouderij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – educatieve viskwekerij' een educatieve viskwekerij;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' een aannemersbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slachterij' een slachterij;
- h. bedrijfsmatige nevenactiviteiten als genoemd in bijlage 3 'Nevenactiviteiten' bij deze regels;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor parkeerterrein;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' een begraafplaats;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein' een motorcrossterrein;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein' een kampeerterrein;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – toeristenpoort' een toeristenpoort
- o. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' een zorgboerderij;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beheergebouw' tevens een beheergebouw;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding veldschuur' tevens een veldschuur;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spoelbassin' tevens een spoelbassin met bijbehorende tijdelijke opslag van kuubskisten en tarra (plant- en wortelresten);
- s. aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten;
- t. openbare nutsvoorzieningen;
- u. extensief recreatief medegebruik;
- v. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- w. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
- x. tuinen en erven;
- y. landschappelijke inpassing;

alsmede voor:

- z. het behoud van de volgende landschaps-, natuur-, hydrologische - en cultuurhistorische waarden.
 1. kenmerkende landschapswaarden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied', 'overige zone - reliëf', 'overige zone - akkercomplex 1', 'overige zone - akkercomplex 2' en 'overige zone - waardevol landschapselement' moeten worden gehandhaafd;
 2. de hydrologische waarden in de vorm van de aanwezige oppervlakte- en grondwateren;
 3. de cultuurhistorische waarde van panden, zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
 4. overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en gebieden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf of ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf.
- b. binnen een bouwvlak, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak, zijn de regels voor één enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.
- c. Vervallen.
- d. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- e. De afstand van gebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 m.
- f. Vervallen.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen, bedrijfsoverkappingen en rijhallen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfsoverkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De bouwhoogte van bedrijfsoverkappingen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.
- e. De oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1.200 m².
- f. Vervallen.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – educatieve viskwekerij' mogen maximaal 3 trekkershutten worden gebouwd, waarvoor de volgende bepalingen gelden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
 2. De oppervlakte per trekkershut mag niet meer mag bedragen dan 30 m².
- h. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen is tevens het bepaalde in 5.2.3 van toepassing.

5.2.3 Bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen gelden, in aanvulling op het bepaalde in 5.2.2, de volgende bepalingen:

- a. Voor veehouderijen buiten de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' en voor grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven die:
 1. op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel
 2. gebouwd mogen worden krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.er is sprake van een grondgebonden veehouderij indien wordt voldaan aan de criteria voor grondgebondenheid zoals opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- b. Voor niet-grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen die:
 1. op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel
 2. gebouwd mogen worden krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

5.2.4 Kassen

- a. Voor het bouwen van van **kassen** gelden de volgende bepalingen:
 1. Kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.
 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
 4. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
- b. Voor het bouwen van **teeltondersteunende kassen** gelden de volgende bepalingen:
 1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
 2. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
 3. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
 4. In de ecologische hoofdstructuur ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' en in de groenblauwe mantel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' is het bouwen van nieuwe teeltondersteunende kassen en de uitbreiding van bestaande teeltondersteunende kassen niet toegestaan.

5.2.5 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

- a. Voor het bouwen van **bedrijfswoningen** gelden de volgende bepalingen:
 1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is opgenomen., in welk geval maximaal het aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan.
 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
 4. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.
 5. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.

- b. Voor het bouwen van **bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) bij bedrijfswoningen** gelden de volgende bepalingen:
1. Een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
 4. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m².

5.2.6 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen geldt het bepaalde in lid 35.2 **Ondergronds bouwen**.

5.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van **erf- en terreinafscheidingen** mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van **mestsilo's** mag niet meer bedragen dan 8,5 m.
- c. De bouwhoogte van **sleufsilo's** mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- d. De bouwhoogte van **overige silo's** mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e. De bouwhoogte van **permanente teeltondersteunende voorzieningen** mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- f. De bouwhoogte van **antennes** mag niet meer bedragen dan 10 m.
- g. **Paardenbakken:**
 1. Een paardenbak dient op tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden aangelegd.
 2. De bouwhoogte van een omheining van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 3. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
 4. Lichtmasten bij een paardenbak zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bebouwingsconcentraties.
 5. De bouwhoogte van lichtmasten bij een paardenbak mag niet meer bedragen dan 8 m.
- h. De bouwhoogte van **overige bouwwerken** mag niet meer bedragen dan 4 m.
- i. Voor veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' gelden, in aanvulling op het hiervóór bepaalde, de volgende bepalingen:
 1. De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde die:
 - op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn; dan wel
 - gebouwd mogen worden krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
 2. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing op een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij; er is sprake van een grondgebonden veehouderij indien wordt voldaan aan de criteria voor grondgebondenheid zoals opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

5.2.8 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de hierna genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. De bouwhoogte van **erf- en terreinafscheidingen** ten behoeve van afrastering van het agrarisch grondgebruik mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van **recreatief medegebruik**, zoals bewijzering en picknicktafels mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. Vervallen.
- d. **Verplaatsbare hokken** voor scharrelvarkens:
 1. Verplaatsbare hokken voor scharrelvarkens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitloop scharrelvarkens'.
 2. Het aantal hokken mag niet meer bedragen dan 30.
 3. Van 20 hokken mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 5 m² per hok.
 4. Van 10 hokken mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 15 m² per hok.
 5. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.
- e. **Veldschuren:**

1. Veldschuren zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur'.
 2. De goothoogte van een veldschuur mag niet meer bedragen dan 6 m.
 3. De bouwhoogte van een veldschuur mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. Vervallen.
- g. **Spoelbassins:**
1. Spoelbassins zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spoelbassin'.
 2. De bouwhoogte van een spoelbassin mag niet meer bedragen dan 3 m.
 3. De hoogte van tijdelijke opslag in de vorm van tarra (plant- en wortelresten) mag niet meer bedragen dan 3 m.
 4. De hoogte van stapeling van kuubskisten mag niet meer bedragen dan 3 m.
 5. De opslag ten behoeve van het spoelbassin is uitsluitend toegestaan in de periode 1 juli tot en met 1 april.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde:

- a. sub 5.2.2 en toestaan dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen wordt verkleind c.q. vergroot, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. sub 5.2.1 en toestaan dat er binnen het bouwvlak bedrijfsgebouwen worden gebouwd voor de bouw van carnavalswagens tot maximaal 150 m² met een goothoogte tot maximaal 6 m en een bouwhoogte tot maximaal 10 m.
- c. sub 5.2.2, 5.2.7 en 5.2.8 en toestaan dat warmtebuffers, CO₂-installaties en windmolens worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 15 m.

5.3.2 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en boomteelthekken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 5.2.8 teneinde tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en/of boomteelthekken buiten het bouwvlak toe te staan, met dien verstande dat:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - akkercomplex 1';
- b. de maximale bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en boomteelthekken 2,5 m is, met uitzondering van hagelnetten, waarvan de maximale bouwhoogte maximaal 4,5 m mag bedragen;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor de termijn dat de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden;
- d. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven;
- e. het oprichten hiervan geen onevenredige effecten heeft op de natuur- en/of landschapswaarden.

5.3.3 Schuilgelegenheden voor vee

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 5.2.1 voor het realiseren van een schuilgelegenheid voor vee ten dienste van het agrarisch bedrijf, buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. schuilgelegenheden niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - akkercomplex 1' en 'overige zone - akkercomplex 2';
- b. maximaal één schuilgelegenheid mag worden opgericht op een perceel van minimaal 1 ha;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. de maximale oppervlakte 20 m² bedraagt;
- f. de schuilgelegenheid voor 1/6 deel van de wand open dient te zijn en open dient te blijven.
- g. de schuilgelegenheid gesitueerd dient te worden op minimaal 30 m ten opzichte van de rand van een bouwvlak van derden en binnen 25 m vanaf de bosrand, houtsingel of houtwal óf binnen 100 m van een openbare weg.

5.3.4 Toename oppervlakte dierenverblijven

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 5.2.3 onder a voor het vergroten van de toegestane oppervlakte van dierenverblijven bij een veehouderij, met dien verstande dat:

- a. het vergroten van de toegestane oppervlakte van dierenverblijven voor het houden van geiten niet is toegestaan;
- b. maatregelen dienen te worden getroffen en in stand dienen te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
- c. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar dient te zijn in de omgeving;
- d. aangetoond dient te zijn 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;
- e. 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- f. een zorgvuldige dialoog dient te zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief;
- g. indien sprake is van het vergroten van de toegestane oppervlakte van dierenverblijven bij een hokdierhouderij, deze vergroting uitsluitend is toegestaan indien:
 1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, waarbij geldt dat:
 - de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale Verordening ruimte zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
 - het gebruik van de bestaande dierenverblijven als dierenverblijf juridisch en feitelijk dient te zijn beëindigd;
 2. de oppervlakte van de sanering als bedoeld onder 1 tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die extra wordt toegestaan;
 3. de sanering als bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met de bouw of vergroting van een dierenverblijf en voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;
 4. door of namens Gedeputeerde Staten is getoetst of aan de voorwaarden onder 1 tot en met 3 is voldaan en het door of namens Gedeputeerde Staten afgegeven bewijs dat aan deze voorwaarden is voldaan wordt overgelegd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het met het oog op de bestemming te verrichten gebruik en dit plaatsvindt binnen het bouwvlak en niet (brand)gevaarlijk is;
- b. detailhandel, behoudens als ondergeschikte nevenactiviteit in agrarische producten van het eigen bedrijf en 'Hoeveproducten';
- c. het gebruik van gronden voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van opstallen voor statische opslag;
- e. het gebruik voor woondoeleinden en/of zorgdoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. het gebruik voor diverse vormen van semi - en/of niet-agrarische bedrijvigheid;
- g. het plaatsen van woonunits of stacaravans voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers;
- h. voor het beproeven van of racen/crossen met motoren of voertuigen;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- j. als wedstrijd/sportterrein;
- k. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij:
 1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf, dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
 2. dit plaatsvindt ten behoeve van een daartoe specifiek toegestane nevenactiviteit zoals opgenomen in lid 5.1.
- l. het gebruik van gronden voor het houden van evenementen, met uitzondering van evenementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - africhtstal'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn maximaal 12 evenementen per kalenderjaar toegestaan;
- m. het gebruik van gronden voor boomteelt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - akkercomplex 1';

- n. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning;
- o. het gebruik van gronden en/of bouwwerken behorende tot het agrarisch bedrijf waarbij een toename van de stikstofdepositie plaatsvindt.
- p. het gebruik van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - houden van dieren uitgesloten' voor de huisvesting van vee/dieren.

5.4.2 Permanente bewoning

Onder strijdig gebruik met het bepaalde in de subleden 5.4.1 en 5.5.4 valt het gebruik van gebouwen, kampeermiddelen, trekkershutten, bed & breakfast-voorzieningen, vakantiewoningen/-appartementen, groepsaccommodaties/kampeerbeoerderijen en kleinschalig kamperen/minicamping voor permanente bewoning.

5.4.3 Aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit geldt het bepaalde in lid 37.3 [Aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten](#)

5.4.4 Nevenactiviteiten

Ter plaatse van de in lid 5.1 opgenomen nevenactiviteiten geldt dat de oppervlakte van een nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan de oppervlakte die voor de betreffende nevenactiviteit is opgenomen in bijlage 3 'Nevenactiviteiten' bij deze regels.

5.4.5 Vervallen

Vervallen.

5.4.6 Veehouderijen

Voor veehouderijen gelden de volgende gebruiksregels:

- a. Binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond worden gehouden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt.
- b. Een gebruikswijziging van gebouwen die niet in gebruik zijn als dierenverblijf, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf, is niet toegestaan.
- c. Omschakeling van een veehouderij, niet zijnde een hokdierhouderij, naar een hokdierhouderij is niet toegestaan.

5.4.7 Ondergeschikte horeca bij educatieve viskwekerij

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – educatieve viskwekerij' gelden de volgende gebruiksregels voor ondergeschikte horeca:

- a. Ondergeschikte horeca (horeca categorie E) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie E'.
- b. In afwijking van het bepaalde in het begrip 'ondergeschikte horeca' zoals opgenomen in artikel 1, is ondergeschikte horeca uitsluitend toegestaan ten behoeve van de hoofdfunctie, zijnde de educatieve viskwekerij, en niet ten behoeve van de ter plaatse toegelaten nevenactiviteiten, waaronder de toeristenpoort.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Algemene voorwaarden voor afwijken

In het geval burgemeester en wethouders gebruik maken van de bevoegdheid tot afwijken van de gebruiksregels betrekken zij daarbij de volgende overwegingen:

- a. De afwijking is nodig vanuit een doelmatige bedrijfsvoering/-ontwikkeling. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.
- b. Indien sprake is van een afwijking ten behoeve van een nevenactiviteit:
 - 1. De nevenactiviteit is/blijft ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de bestemming.
 - 2. De oppervlakte van de bebouwing die in gebruik is voor alle nevenactiviteiten samen, exclusief statische opslag, bedraagt maximaal 30% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak, tot een maximum van 800 m².
 - 3. Vervallen.
- c. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
- d. Buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan.

- e. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- f. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.
- g. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen woon- en werkfuncties.
- i. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- j. Er vindt geen aantasting plaats van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.
- k. Bij het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid is artikel 5.4.1 onder o van overeenkomstige toepassing en is artikel 5.4.1 onder o op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.

5.5.2 Houden van evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 5.4.1 onder l voor het houden van evenementen op andere gronden dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - africhtstal' met dien verstande dat:

- a. maximaal 4 evenementen per kalenderjaar mogen plaatsvinden;
- b. een evenement maximaal 5 aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouwen, mag plaatsvinden.

5.5.3 Statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 5.4.1 en toestaan dat gebouwen worden gebruikt voor statische opslag als nevenactiviteit (inclusief de bouw van carnavalswagens) met uitsluiting van (brand)gevaarlijke materialen, mits het gebruik maximaal 50% van de bestaande bebouwing beslaat met dien verstande dat het gebruik een maximale oppervlakte heeft van 1.000 m² in het buitengebied en 1.500 m² in bebouwingsconcentraties en extensiveringsgebieden rond natuur.

5.5.4 Recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en sub 5.4.1 en recreatieve nevenactiviteiten toestaan, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels, dan wel een vergelijkbare recreatieve nevenactiviteit, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de volgende **algemene voorwaarden**:
 - 1. de recreatieve nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tenzij hierna expliciet is aangegeven dat de nevenfunctie ook buiten het bouwvlak is toegestaan;
 - 2. het totaal aan verblijfsgerichte recreatieve nevenactiviteiten bedraagt maximaal 200 m² per bouwvlak, met dien verstande dat:
 - indien een groepsaccommodatie/kampeerbeoerderij is toegestaan, het totaal aan verblijfsgerichte recreatieve nevenactiviteiten maximaal 350 m² bedraagt;
 - de grondoppervlakte die in gebruik is voor het plaatsen van kampeermiddelen niet wordt meegerekend in de totale oppervlakte;
 - 3. aangetoond dient te zijn dat de waarden van het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde -Natura 2000' niet significant worden aangetast;
 - 4. het aantal overnachtingsplaatsen voor kleinschalig kamperen/minicampings (sub b) en in vakantiewoningen/-appartementen (sub e), dat met toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid en met toepassing van de afwijkingsmogelijkheden in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' wordt toegestaan, mag in totaal niet meer bedragen dan 250;
 - 5. deze afwijkingsmogelijkheid mag, in combinatie met de afwijkingsmogelijkheden in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', in totaal niet meer dan 10 keer worden toegepast ten behoeve van het toelaten van bed & breakfastvoorzieningen (sub c), trekkershutten (sub d) en/of groepsaccommodaties/kampeerbeoerderijen (sub f);
 - 6. deze afwijkingsmogelijkheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - 500 meterzone Natura 2000';
- b. ten aanzien van **kleinschalig kamperen/minicamping** gelden, naast de onder a gestelde voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 - 1. deze nevenactiviteit vindt niet plaats op gronden die grenzen aan de bestemming 'Bos' en 'Natuur' en niet binnen de aanduiding 'overige zone - akkercomplex 1';
 - 2. de kampeermiddelen dienen binnen het bouwvlak geplaatst te worden dan wel tot maximaal 100 m direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - 3. er mag geen gebruik worden gemaakt van stacaravans, woonunits en/of chalets;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kansrijk extensief recreatief gebied' en 'overige zone - intensief recreatief gebied' zijn in het zomerseizoen maximaal 40 kampeerplaatsen per agrarisch bedrijf toegestaan op maximaal 8.000 m²;
 - 5. buiten de aanduidingen 'overige zone - kansrijk extensief recreatief gebied', 'overige zone - intensief recreatief gebied' zijn in het zomerseizoen maximaal 25 kampeerplaatsen per agrarisch

- bedrijf toegestaan op maximaal 5.000 m²;
6. sanitairvoorzieningen moeten worden gerealiseerd in bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 75 m²;
 7. overige (slechtweer)voorzieningen moeten worden gerealiseerd in aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- c. ten aanzien van **bed & breakfast** voorzieningen gelden, naast de onder a gestelde voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
1. ter plaatse van de aanduiding 'extensieve recreatie' is een bed & breakfast slechts toegestaan in een monument en beeldbepalend / karakteristiek pand als opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
 2. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw tot een maximale oppervlakte van 150 m², waarbij de maximale oppervlakte van de kamer 30 m² bedraagt;
 3. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden bedraagt 9;
- d. ten aanzien van **trekkershutten** gelden, naast de onder a gestelde voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
1. de trekkershutten worden ingepast binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw;
 2. maximaal 3 trekkershutten zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 20 m² per trekkershut.
 3. de bouwhoogte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. ten aanzien van **vakantiewoningen/-appartementen** gelden, naast de onder a gestelde voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
1. niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensief recreatief gebied';
 2. de vakantiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd binnen de aanwezige bebouwing;
 3. maximaal 3 vakantiewoningen/-appartementen zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 70 m² per appartement en met een oppervlakte van maximaal 200 m² voor de 3 vakantiewoningen/-appartementen tezamen;
- f. ten aanzien van **groepsaccommodaties/kampeerberijderij** gelden, naast de onder a gestelde voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
1. niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensief recreatief gebied';
 2. de groepsaccommodatie/kampeerberijderij wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing tot een oppervlakte van maximaal 350 m² van de bestaande bebouwing;
- g. ten aanzien van een **kleinschalige horecavoorziening en een kleinschalig boerderijterras** gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarde:
1. de kleinschalige horecavoorziening wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing waarbij maximaal 35 m² ingericht mag worden.
 2. het kleinschalig boerderijterras wordt gerealiseerd bij de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw waarbij maximaal 50 m² buitenruimte ingericht mag worden met zitjes en/of picknickbanken in de openlucht en geen horecavoorzieningen mogen worden gerealiseerd.
- h. ten aanzien van **kleinschalige dagrecreatie** gelden, naast de onder a gestelde voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarde:
1. voorzieningen ten behoeve kleinschalige dagrecreatie worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw waarbij maximaal 250 m² van de oppervlakte van de bebouwing voor de binnenfunctie mag worden gebruikt en waarbij maximaal 250 m² buitenruimte mag worden gebruikt.

5.5.5 Zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en sub 5.4.1 en zorgverlenende nevenactiviteiten op een agrarische bouwvlak toestaan, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een daarmee vergelijkbare zorgverlenende activiteit, met dien verstande dat:

- a. het geen locatie betreft welke kan dienen voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en derhalve in ieder geval niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair';
- b. door het toestaan van de activiteit sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de maximale oppervlakte voor de zorgverlenende nevenactiviteiten binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw maximaal 400 m² bedraagt;
- d. maximaal 200 m² aan buitenruimte wordt ingericht.

5.5.6 Nevenactiviteit in de vorm van een agrarisch-verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en sub 5.4.1 en nevenactiviteiten in de vorm van een agrarisch-verwant bedrijf of een agrarisch - technisch hulpbedrijf op een agrarisch bouwvlak toestaan, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een daarmee vergelijkbare vorm van agrarisch-verwante of agrarisch-technische bedrijvigheid, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor de bedrijfsmatige nevenactiviteiten, exclusief statische opslag zoals genoemd sub 5.5.3, maximaal 800 m² van de aanwezige bebouwing beslaat;
- b. mestverwerking is niet toegestaan.
- c. deze afwijking niet kan worden toegepast indien de locatie is gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.

5.5.7 Nevenactiviteit in de vorm van een niet-agrarisch ambachtelijk bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en sub 5.4.1 en nevenactiviteiten in de vorm van een ambachtelijk bedrijf, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een vergelijkbaar ambachtelijk bedrijf toestaan, binnen de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie 1' en 'overige zone - bebouwingsconcentratie 2' op een agrarisch bouwvlak toestaan, met dien verstande dat:

- a. de nevenactiviteit alleen is toegestaan binnen de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie 1' of 'overige zone - bebouwingsconcentratie 2', op een agrarisch bouwvlak;
- b. de maximale oppervlakte voor de niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten binnen de bestaande bebouwing maximaal 400 m² bedraagt;
- c. deze niet worden opgericht binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair';
- d. uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in bijlage 6 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn toegestaan;
- e. deze afwijking niet kan worden toegepast indien de locatie is gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.

5.5.8 Huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 5.4.1 en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor huisvesting van tijdelijke werknemers met dien verstande dat:

- a. de huisvesting binnen de bestaande bebouwing wordt ingericht;
- b. de huisvesting dient plaats te vinden op het bouwblok waar de bedrijfswoning staat;
- c. de huisvesting een maximale gezamenlijke oppervlakte heeft van 12,5 m² per werknemer, inclusief de bijbehorende voorzieningen zoals sanitair, kantine, keuken en wasruimte, waarbij maximaal 32 personen worden gehuisvest;
- d. de huisvesting binnen de bestaande bebouwing maximaal 8 maanden per jaar aaneengesloten mag worden gebruikt. De overige 4 maanden mag de tijdelijke huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet gebruikt worden ten behoeve van de huisvesting van werknemers.

5.5.9 Vervallen

Vervallen.

5.5.10 Gebruik van gebouwen als dierenverblijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 5.4.6 onder b en toestaan dat gebouwen die niet in gebruik zijn als dierenverblijf, in gebruik worden genomen als dierenverblijf, met dien verstande dat:

- a. het in gebruik nemen van dierenverblijven voor het houden van geiten niet is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' een gebruikswijziging uitsluitend is toegestaan voor een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij; er is sprake van een grondgebonden veehouderij indien wordt voldaan aan de criteria voor grondgebondenheid zoals opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
- c. maatregelen dienen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
- d. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar dient te zijn in de omgeving;

- e. aangetoond dient te zijn 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;
- f. 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;
- g. een zorgvuldige dialoog dient te zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief;
- h. indien sprake is van het in gebruik nemen van een dierenverblijf bij een hokdierhouderij, deze gebruikswijziging uitsluitend is toegestaan indien:
 - 1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbesteding, waarbij geldt dat:
 - de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale Verordening ruimte zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
 - het gebruik van de bestaande dierenverblijven als dierenverblijf juridisch en feitelijk dient te zijn beëindigd;
 - 2. de oppervlakte van de sanering als bedoeld onder 1 tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die extra in gebruik wordt genomen;
 - 3. de sanering als bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met de ingebruikname van een dierenverblijf en voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;
 - 4. door of namens Gedeputeerde Staten is getoetst of aan de voorwaarden onder 1 tot en met 3 is voldaan en het door of namens Gedeputeerde Staten afgegeven bewijs dat aan deze voorwaarden is voldaan wordt overgelegd.

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

5.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - aardkundig waardevol gebied', 'overige zone - reliëf', 'overige zone - akkercomplex 1', 'overige zone - akkercomplex 2' en 'overige zone - waardevol landschapselement':

- a. op **alle gronden**:
 - 1. het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels en/of andere houtopstanden;
 - 2. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transportleidingen, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 4. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardenbakken;
 - 5. het wijzigen van de waterhuishouding door draineren, vergraven, diepploegen of bemalen van gronden;
 - 6. het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, buiten het bouwvlak voor de termijn dat de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - akkercomplex 1';
- b. op gronden met de aanduiding '**overige zone - aardkundig waardevol gebied**' en/of '**overige zone - reliëf**':
 - 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren van gronden;
 - 2. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. op gronden met de aanduiding '**overige zone - akkercomplex 1**':
 - 1. het beplanten van gronden met houtgewas, waarbij boomteelt is uitgesloten;
 - 2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren van gronden;
 - 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. op gronden met de aanduiding '**overige zone - akkercomplex 2**':
 - 1. het ontgronden, vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
 - 2. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. op gronden met de aanduiding '**overige zone - waardevol landschapselement**':
 - 1. het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging van beplanting daarvan tot gevolg kunnen hebben;
- f. op gronden met de aanduiding '**overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied**':
 - 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren van gronden;

2. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 3. het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging van beplanting daarvan tot gevolg kunnen hebben.
- g. In aanvulling op het hiervóór bepaalde is het op **alle gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'** verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren gericht op de onttrekking van grondwater.

5.6.2 Uitzonderingen

Het sub 5.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatsvinden op het agrarisch bouwvlak, uitgezonderd werken en werkzaamheden gericht op de onttrekking van grondwater;
- b. zijnde grondwateronttrekkingen ten behoeve van de brandblusvoorziening bij agrarische bedrijven;
- c. welke het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- d. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan reeds omgevingsvergunning is verleend;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan op basis van een verleende vergunning.

5.6.3 Toelaatbaarheid

- a. De sub 5.6.1 onder a tot en met f bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden, als beschreven in lid 5.1 niet onevenredig worden aangetast.
- b. Voor de sub 5.6.1 onder g bedoelde werken of werkzaamheden kan slechts een omgevingsvergunning worden verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.
 1. Voor de aanleg van een nieuwe grondwateronttrekking, niet zijnde de verplaatsing van een bestaande grondwateronttrekking, gelden de volgende voorwaarden:
 - de nieuwe grondwateronttrekking dient op een afstand van ten minste 500 meter van bestaande en via omgevingsvergunning vergunde grondwateronttrekkingen te liggen;
 - de capaciteit van de nieuwe grondwateronttrekking mag maximaal 10 m³ per uur bedragen;
 - in totaal mogen binnen deze bestemming en binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' ten hoogste 35 omgevingsvergunningen worden verleend voor nieuwe grondwateronttrekkingen;
 - Op de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Natura 2000' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - 500 meterzone Natura 2000' zijn geen nieuwe grondwateronttrekkingen toegestaan.
 2. Voor de verplaatsing van een bestaande grondwateronttrekking naar een nieuwe locatie gelden de volgende voorwaarden:
 - de capaciteit van de nieuwe grondwateronttrekking mag niet meer bedragen dan de capaciteit van de grondwateronttrekking die wordt opgeheven;
 - indien de bestaande grondwateronttrekking binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natura 2000' ligt, dient de nieuwe grondwateronttrekking buiten deze dubbelbestemming te worden gerealiseerd;
 - indien de bestaande onttrekking binnen de aanduiding 'overige zone - 500 meterzone Natura 2000' ligt, mag de afstand van de nieuwe grondwateronttrekking tot het Natura 2000-gebied waar deze aanduiding omheen ligt, niet kleiner zijn dan de afstand van de bestaande grondwateronttrekking tot dat Natura 2000-gebied.
 - indien de bestaande onttrekking buiten de dubbelbestemming 'Waarde - Natura 2000' en buiten de aanduiding 'overige zone - 500 meterzone Natura 2000' ligt, mag de nieuwe grondwateronttrekking niet binnen die dubbelbestemming of aanduiding worden gerealiseerd.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Algemene voorwaarden voor wijzigen

Op het wijzigen van het plan zijn in elk geval de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. De wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.
- b. Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.
- c. De vervolgvacature bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.
- d. Bij omschakeling naar een andere functie moet overtollige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie.

- e. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.
- f. Buitenopslag ten behoeve van vervolgactiviteiten is niet toegestaan.
- g. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.
- i. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012.
- j. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- k. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van – of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.
- l. De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologisch situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.
- m. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- n. Er vindt geen aantasting plaats van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.
- o. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is sublid 5.4.1 onder o van overeenkomstige toepassing en is sublid 5.4.1 onder o op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.

5.7.2 Eerste agrarische bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en een aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen ten behoeve van de realisatie van een eerste agrarische bedrijfswoning. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. het een betreft bedrijf met één volwaardige arbeidskracht, waarvan de continuïteit op de langere termijn wordt gewaarborgd;
- b. het bedrijf is zonder een agrarische bedrijfswoning redelijkerwijs op langere termijn niet te exploiteren;
- c. advies kan worden gevraagd aan een agrarisch deskundige over het bepaalde onder a en b.

5.7.3 Vormverandering van een agrarisch bouwvlak, niet zijnde veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van vormverandering van een agrarisch bouwvlak, niet zijnde het bouwvlak van een veehouderij. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak;
- b. vormverandering in of in de nabijheid van de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' is slechts toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt geschaad;
- c. er dient een compacte vorm van het agrarisch bouwvlak te blijven bestaan, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt.

5.7.4 Vormverandering van een agrarisch bouwvlak, veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van vormverandering van een agrarisch bouwvlak van een veehouderij. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf;
- b. advies kan worden gevraagd aan een agrarisch deskundige over het bepaalde onder a;
- c. de verandering mag niet leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak;
- d. vormverandering in of in de nabijheid van de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' is slechts toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt geschaad;
- e. er dient een compacte vorm van het agrarisch bouwvlak te blijven bestaan waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt.

5.7.5 Vergroting van een agrarisch bouwvlak, niet zijnde veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van vergroting van een agrarisch bouwvlak, niet zijnde het bouwvlak van een veehouderij. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de mogelijkheid voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, is afhankelijk van de aard en ligging van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak:
 - 1. van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, niet meer mag bedragen dan 2,0 ha;
 - 2. van een intensieve veehouderij:

- indien sprake is van een duurzame locatie in een verwevingsgebied of landbouwontwikkelingsgebied, niet meer mag bedragen dan 1,5 ha
 - indien sprake is van een niet-duurzame locatie in een verwevingsgebied of landbouwontwikkelingsgebied, niet meer mag bedragen dan het bestaande oppervlak van het agrarisch bouwvlak vermeerderd met 15%;
3. van een glastuinbouwbedrijf niet meer mag bedragen dan het bestaande oppervlak van het agrarisch bouwvlak vermeerderd met 15% tot een maximum van 4,0 ha, waarvan de netto glasopstand niet meer mag bedragen dan 3 ha en de vergroting niet is gesitueerd in de groenblauwe mantel (GBM) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel'.
- b. voor zover de vergroting betrekking heeft op grondgebonden bedrijven vergroting ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair' is toegestaan, indien de ontwikkeling van deze gebieden voor de intensieve veehouderij niet wordt gefrustreerd;
- c. vervallen;
- d. vergroting in of in de nabijheid van de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' is slechts toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt geschaad;
- e. uit de onderbouwing van het initiatief blijkt dat voldaan kan worden aan de randvoorwaarden uit de Natuurbeschermingswet en de op deze wet gebaseerde provinciale regels;
- f. uit de onderbouwing van het initiatief blijkt dat er wordt voldaan aan de actuele voorgrondnormen en niet leidt tot overschrijding van de streefwaarden voor de achtergrondbelasting zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de verordening/gebiedsvisie in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Als al sprake is van een overbelaste situatie waaraan significant wordt bijgedragen, dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een proportionele afname;
- g. er is sprake van een evenredige verdeling van de beperkte milieuruimte die beschikbaar is, onder andere doordat aangetoond wordt dat de op dat moment best beschikbare en betaalbare technieken worden gebruikt die leiden tot een beperkte milieubelasting, rekening houdend met het type en grootte van het bedrijf;
- h. de nieuwe stallen voldoen minimaal aan de voorwaarden uit het certificeringssysteem Maatlat Duurzame Veehouderij;
- i. vervallen;
- j. deze wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast indien de locatie is gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.

5.7.6 Vergroting van een agrarisch bouwvlak, veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van een agrarisch bouwvlak van een veehouderij. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van een geitenhouderij;
- b. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf;
- c. advies kan worden gevraagd aan een agrarisch deskundige over het bepaalde onder a;
- d. voor intensieve veehouderijbedrijven geldt het volgende:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - iv ja mits' mag de oppervlakte van het bouwvlak worden vergroot tot ten hoogste 1,5 hectare;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - iv nee tenzij' mag de oppervlakte van het bouwvlak met ten hoogste 15% worden vergroot ten opzichte van de oppervlakte ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare;
 - 3. ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - iv nee' en 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- e. voor veehouderijbedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijbedrijven, geldt het volgende:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,5 hectare;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de oppervlakte van het bouwvlak uitsluitend worden vergroot voor een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij; er is sprake van een grondgebonden veehouderij indien wordt voldaan aan de criteria voor grondgebondenheid zoals opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
- f. er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
- g. de vergroting van het bouwvlak dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving;

- h. de vergroting van het bouwvlak dient gelet op de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden inpasbaar te zijn;
- i. aangetoond dient te zijn 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;
- 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- k. er dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing, die ten minste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat; de landschappelijke inpassing mag binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd;
- l. er dient te worden voorzien in een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012;
- m. er dient een zorgvuldige dialoog te zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

5.7.7 Vergroting van het bouwvlak voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - akkercomplex 1';
- b. de voorzieningen dienen ter ondersteuning van het betreffende agrarische bedrijf;
- c. advies kan worden gevraagd aan een agrarisch deskundige over het bepaalde onder b;
- d. de oppervlakte van het bouwvlak mag maximaal 0,5 ha bedragen;
- e. de bouwhoogte van de permanente teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 2,5 m bedragen;
- f. de voorzieningen dienen ruimtelijk geconcentreerd te worden binnen een in het wijzigingsplan op te nemen differentiatievlak;
- g. vergroting in of in de nabijheid van de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' is slechts toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone wordt verbeterd;
- h. deze wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast indien de locatie is gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.

5.7.8 Statische opslag, met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van hergebruik van het agrarische bouwvlak voor statische opslag, met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. het geen locatie betreft welke kan dienen voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en is derhalve in ieder geval niet gelegen op een locatie binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair' of 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair';
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van de statische opslag bedraagt niet meer dan 1.000 m^2 ;
- c. in afwijking van het bepaalde in b mag de vloeroppervlakte van de statische opslag in een bebouwingsconcentratie niet meer bedragen dan 1.500 m^2 ;
- d. overtollige bebouwing dient gesloopt te worden met uitzondering van de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m^2 per bedrijfswoning.
- e. er is geen sprake van opslag ten behoeve van handel of opslag van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- f. de opslag vindt plaats binnen de bestaande bedrijfsgebouwen.

5.7.9 Agrarisch-verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van hergebruik van het agrarische bouwvlak voor een agrarisch-verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is niet duurzaam of wordt niet blijvend geschikt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;

- b. het betreft geen voormalige agrarische bedrijfslocatie waar bedrijfsbebouwing is gesloopt in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken en de regeling Ruimte voor Ruimte;
- c. er wordt maximaal 800 m² van de bestaande bebouwing gebruikt voor de hergebruiksactiviteit;
- d. in afwijking van hetgeen onder c is bepaald gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie 1' of 'overige zone - bebouwingsconcentratie 2' de volgende maximale oppervlakten:
 - 1. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg' of 'bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 1.200 m² bedragen;
 - 2. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingszone', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 1.000 m² bedragen;
- e. overtollige bebouwing moet gesloopt worden, met uitzondering van de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m² per bedrijfswoning;
- f. het betreft een vorm van agrarisch-verwant bedrijf of agrarisch-technischhulpbedrijf zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels, dan wel een daaraan gelijk te stellen agrarisch-verwant of agrarisch-technisch bedrijf, met maximaal 3 arbeidskrachten, waarbij in ieder geval niet zijn toegestaan: industriële bedrijvigheid, transport / distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, garage en autohandel;
- g. er dient een bedrijfsplan te worden aangeleverd waarin tevens aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik;
- h. uitbreiding van het bouwvlak is niet toegestaan;
 - i. indien de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel (GBM) zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord Brabant, dient de omschakeling gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - j. deze wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast indien de locatie is gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.

5.7.10 Niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van hergebruik van het agrarische bouwvlak voor een niet-agrarisch bedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast, onder de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie 1' en van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie 2';
- b. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg' of 'bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 1.000 m² bedragen;
- c. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingszone', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 800 m² bedragen;
- d. overtollige bebouwing moet gesloopt worden met uitzondering van:
 - 1. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel die als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de gemeentelijke monumentencommissie;
 - 2. de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m² per bedrijfswoning.
- e. het betreft een kleinschalige ambachtelijke activiteit zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een daaraan gelijk te stellen ambachtelijk bedrijf, in de milieucategorie 1 en 2, met maximaal 3 arbeidskrachten, waarbij in ieder geval niet zijn toegestaan: industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie, garage en autohandel;
- f. er dient een bedrijfsplan te worden aangeleverd waarin tevens aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik;
- g. activiteiten moeten in pandig plaats vinden;
- h. uitbreiding van het bouwvlak is niet toegestaan;
 - i. het nieuwe bestemmingsvlak is niet groter dan 5.000 m²;
 - j. deze wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast indien de locatie is gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.

5.7.11 Vervallen

Vervallen.

5.7.12 Bestemming Sport ten behoeve van manege

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Sport' ten behoeve van de vestiging van een manege. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. deze slechts is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie 1' of 'overige zone - bebouwingsconcentratie 2';
- b. deze niet worden opgericht binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair';
- c. er een rijhal mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 1.200 m²;
- d. paardenbakken dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht conform sub 5.2.7.

5.7.13 Bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan, indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;
- b. uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag voor bewoning worden gebruikt;
- c. het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;
- d. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- e. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder e wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
- f. het bouwvlak ten behoeve van de woning wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende tuinen, erven en verhardingen;
- g. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

5.7.14 Toevoeging woning door boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de toevoeging van een woning door bouwkundige aanpassing van een bestaande boerderij, naast de bestaande en vergunde (bedrijfs)woning(en), onder de volgende voorwaarden:

- a. het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
- b. de inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m³ bedraagt;
- c. de kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;
- d. het aantal woningen past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en in elk geval niet meer bedraagt dan 2;
- e. na splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;
- f. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- g. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder f wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
- h. de monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert.

5.7.15 Realisatie van één woning in een bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de realisatie van één woning in een bijbehorende bouwwerk, naast de bestaande en vergunde (bedrijfs)woning(en), onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan, indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is/wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;
- b. het een bijbehorend bouwwerk betreft dat is opgenomen bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels en als zodanig als cultuurhistorische waardevol is aangemerkt;
- c. de oppervlaktemaat van het gebouw bedraagt minimaal 30 m²;
- d. de inhoudsmaat van het gebouw maximaal 750 m³ bedraagt;
- e. de kenmerkende vorm en cultuurhistorische waarden van het betreffende bijbehorende bouwwerk gehandhaafd blijven;
- f. de woning past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. na realisatie geen vergroting van de woning plaatsvindt;
- h. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- i. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

5.7.16 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' onder gelijktijdige verwijdering van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. De aan te duiden plattelandswoning betreft een bestaande agrarische bedrijfswoning;
- b. De aan te duiden plattelandswoning is uitsluitend toegestaan bij een nog actief reëel agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming moet worden gehandhaafd.
- c. Ter plaatse van de plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- d. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012.

5.7.17 Wijziging ten behoeve van ruwvoeropslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van ruwvoeropslag buiten het bestaande bouwvlak. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. Het is niet mogelijk de ruwvoeropslag binnen het bestaande bouwvlak te realiseren.
- b. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak, hiervoor wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag' opgenomen.
- c. Uitsluitend ten behoeve van ruwvoeropslag mag het bouwvlak worden vergroot met een maximum van 5.000 m² waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak nooit meer bedraagt dan 2 ha.
- d. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van ruwvoeropslag bedraagt niet meer dan 2,5 m.
- e. Het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer, de wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor intensieve veehouderijbedrijven.
- f. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
- g. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- h. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- j. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

Artikel 30 Waarde - Natte natuurparel

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Natte natuurparel aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones;
- b. het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met het bepaalde sub 30.2.3 onder a.
- b. Voor een toename van het verharde oppervlak groter dan 250 m² is een advies van de waterbeheerder vereist.
- c. Het bepaalde onder a en b in de subleden 30.2.2 en 30.2.3 geldt niet voor het bouwen binnen een bouwvlak.

30.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen binnen bouwvlakken.

30.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zijn toegestaan.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 30.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen sprake is van ondergronds bouwen, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden die de Natte natuurparel moet beschermen en alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend advies gevraagd wordt aan de waterbeheerder.

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

30.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven en afgraven van de gronden;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainage of bronbemaling;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

30.4.2 Uitzonderingen

Het sub 30.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvan het ruimtebeslag minder is dan 250 m²;
- b. welke het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
- c. die op het moment van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. die worden uitgevoerd binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak waar gebouwen zijn toegestaan.

30.4.3 Toelaatbaarheid

De sub 30.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 30.1 genoemde waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies gevraagd aan de waterbeheerder.