

Te huur agrarische bedrijfs/opslagruimte met inpandige kantoorruimte, kantine/keuken

Agrarische bedrijfsruimte van ca. 395 m², gelegen in het buitengebied van Schijf op ca. 800 m² grond.

Scherpenbergsebaan achter nr. 47 te Schijf



Huurprijs : € 1.650, - /mnd. (excl. nutsvez. en excl. BTW)
Tot. vloeropp. : ca. 395 m²
Aanvaarding : 1 juni 2026

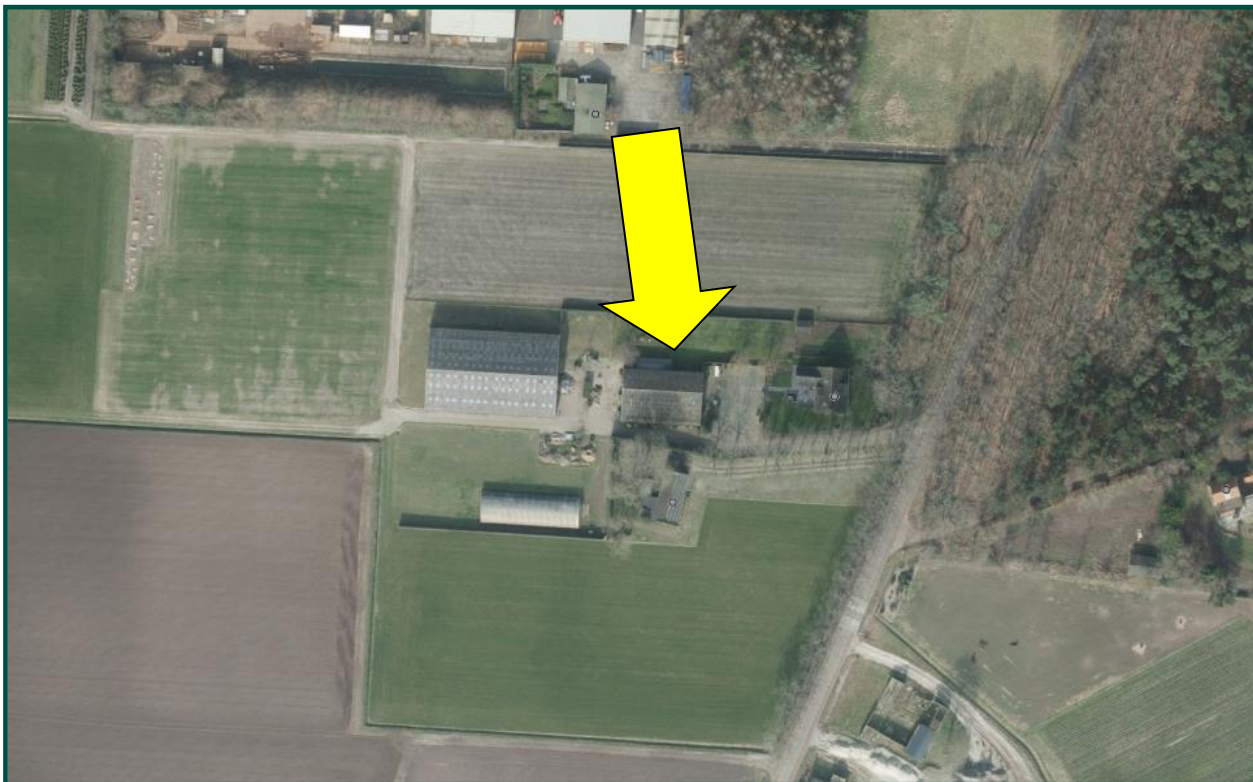
Algemeen

Door onze opdrachtgever wordt te huur aangeboden een representatieve bedrijfsloods uit ca. 1989 van ca. 24.20 x 16.10 mtr = ca. 395 m². Gelegen in het buitengebied van Schijf, tussen Schijf en Rucphen aan een doorgaande weg en op redelijk goed aan te rijden afstand van de snelweg A-58 (Breda – Roosendaal) op een perceel van ca. 800 m². Evt kan nog 400 m² ter beschikking worden gesteld met een houten ahang van ca. 50 m², mits dit door huurder zelf onderhouden wordt. Doch ook vanuit het nabij gelegen België goed te bereiken. Het object maakt deel uit van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij aan de voorzijde nog een bedrijfswoning aanwezig is, welke niet in de huur zijn inbegrepen. Deze bedrijfsruimte is bereikbaar middels een bestaand pad langs de woning op nummer 47. Achter deze bedrijfsruimte is ook nog een andere bedrijfsruimte, welke ook niet in de huur is begrepen en welke ook uitweegt, net als de woning over de oprit.

Het object is opgetrokken met stalen spanten, houten gordingen en het dak is voorzien van damwandplaten als dakbedekking. De gevels zijn voorzien van damwandprofielplaten met een betonplaten borstwering van ca. 2.00 . De vloer is voorzien van een klinkervloer.

De muurplaathoogte bedraagt ca. 3.10 en 4,15 m en de nokhoogte ca. 5.75 m.

Verder voorzien van 2 loopdeuren, raamkozijn en 1 overheaddeur aan de voorzijde. Verder voorzien van TL-verlichting, enkele raamkozijnen aan de zijkant en een loopdeur aan de achterzijde. Verder voorzien van een lamp op de kopse kant van de schuur.







Indeling

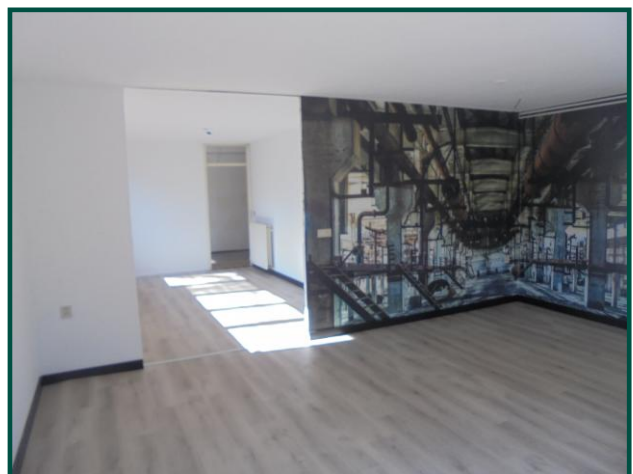
Opslagruimte

De loods is voorzien van een grote opslagruimte voorzien van betonklinkers en diverse raamkozijnen. Aan de linkerzijde zijn diverse verblijfruimtes aanwezig met een geschatte oppervlakte van 60 m² en welke bezolderd en waarbij de zolder bereikbaar is middels een vaste houten trap.



Kantoor

Via een portaal is een kantoorruimte te bereiken. In het portaal is een CV combiketel gesitueerd en een meterkast v.v. 9 groepen en krachtstroom. De kantoorruimte is voorzien van een laminaatvloer, centrale verwarming, stucwanden en stucplafond. Deze ruimte heeft een open verbinding naar een keuken/kantine en is voorzien van diverse raampartijen.



Keuken/Kantine

Deze ruimte voorzien van een nette rechte keukenopstelling met diverse onderkastjes, RVS-gootsteen en mengkraan en waar ruimte is voor een vaatwasser. Ook deze ruimte is voorzien van laminaatvloer, raamkozijn, centrale verwarming en stucwanden en stucplafond. Deze ruimte is tevens via een portaal te bereiken met toegang tot een half betegelde toiletruimte met fonteintje en tegelvloer.



Doucheruimte

Via de keuken/kantine is een half betegelde doucheruimte aanwezig, voorzien van verwarming, ligbad en wastafel.



Kantoor/archiefruimte

Vanuit de keuken/kantine is er middels een gang toegang tot 2 bergruimtes, welke nu zijn ingedeeld als kantoorruimte en archiefruimte. Deze ruimtes zijn voorzien van raamkozijn en verwarming.



Buitenterrein

Er is evt. een tuin met houten afhang ter beschikking. Aan de voorzijde is er een verhard terrein waar auto's geparkeerd kunnen worden voor evt. personeel.



Diversen

Huurprijs

€ 1.650,- /maand (excl. BTW) en excl. kosten van gas,water en elektra, welke middels tussenmeters periodiek verrekend zullen worden tussen verhuurder en huurder.

Opleverdatum

Aanvaarding kan in overleg geschieden, maar in beginsel vanaf 1 juni 2025 beschikbaar.

Huurperiode

De huurperiode voor langere termijn, bij voorkeur minimaal 2 jaar.

Zekerheidstelling:

Waarborgsom: ter grootte van 3 maanden huur. Huurbetalingen per maand of nader overeen te komen periode vooraf.

Huurbetaling

Huurbetaling per maand vooruit door middel van een automatische incasso.

Een en ander geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring eigenaar.

Indien huurder niet aan 90% criterium voldoet, zal van rechtswege sprake zijn van een van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. In dat geval wordt de overeengekomen kale huurprijs exclusief omzetbelasting, verhoogd zodat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

Huurindexering:

Jaarlijks overeenkomstig het maand prijsindexcijfer volgens het consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks CPI alle huishoudens (2006=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar. Indexatie voor het eerst 24 maanden na huur ingangsdatum en zo vervolgens jaarlijks.

Huurcontract: R.O.Z.-model, huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW met de benodigde aanvullingen.

Onze opdrachtgever is op zoek naar een betrouwbare huurder en enige screening maakt onderdeel uit van deze selectieprocedure en waarbij verhuurder zich niet hoeft te verantwoorden over zijn evt. keuzes daarbij.

Geen activiteiten met - en/of stalling van auto's gewenst!

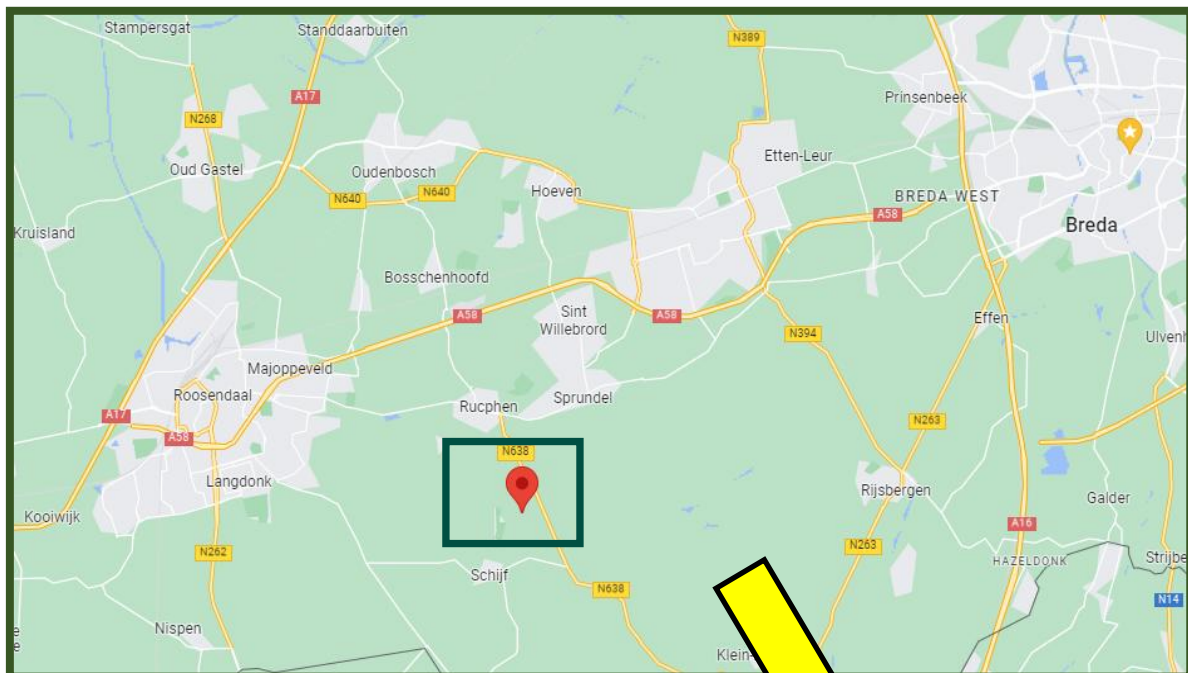
Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Rucphen	Q	231	ca. 800 m ²

Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Rucphen is de bestemming van het object **Agrarisch met waarden-Landschappelijk**. Dat is niet direct een vergelijkbare bestemming, zoals bijv. op industrieterreinen. Meer informatie kunt u ook opvragen bij de gemeente of is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Achter in de brochure zijn al wel een paar regels uit dit bestemmingsplanonderdeel weergegeven. Op verzoek sturen wij u evt. de volledige geldende bestemmingsplanregels toe. Een evt. voorgenomen afwijkend gebruik door huurder is ten alle tijden voor rekening en risico van huurder.

Ligging



Overige bijzonderheden

*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen.

*

Er zijn bij onze opdrachtgever geen verontreinigingen bekend en ook de aanwezigheid van asbest is niet bekend.

*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever.

*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verhuur, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons of verkoper hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

*

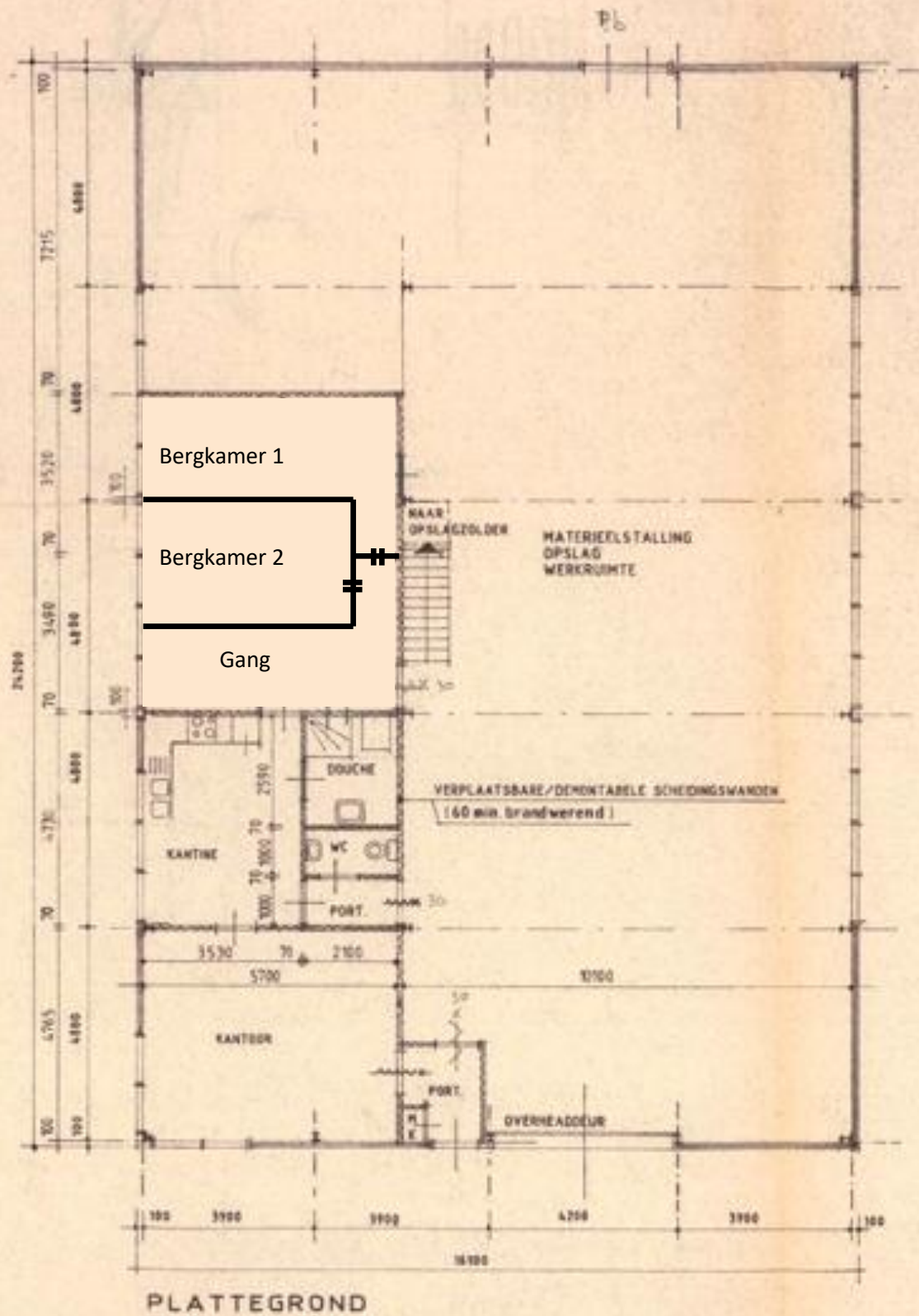
Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verhuurder zich het recht te allen tijde voor, om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een huurovereenkomst.

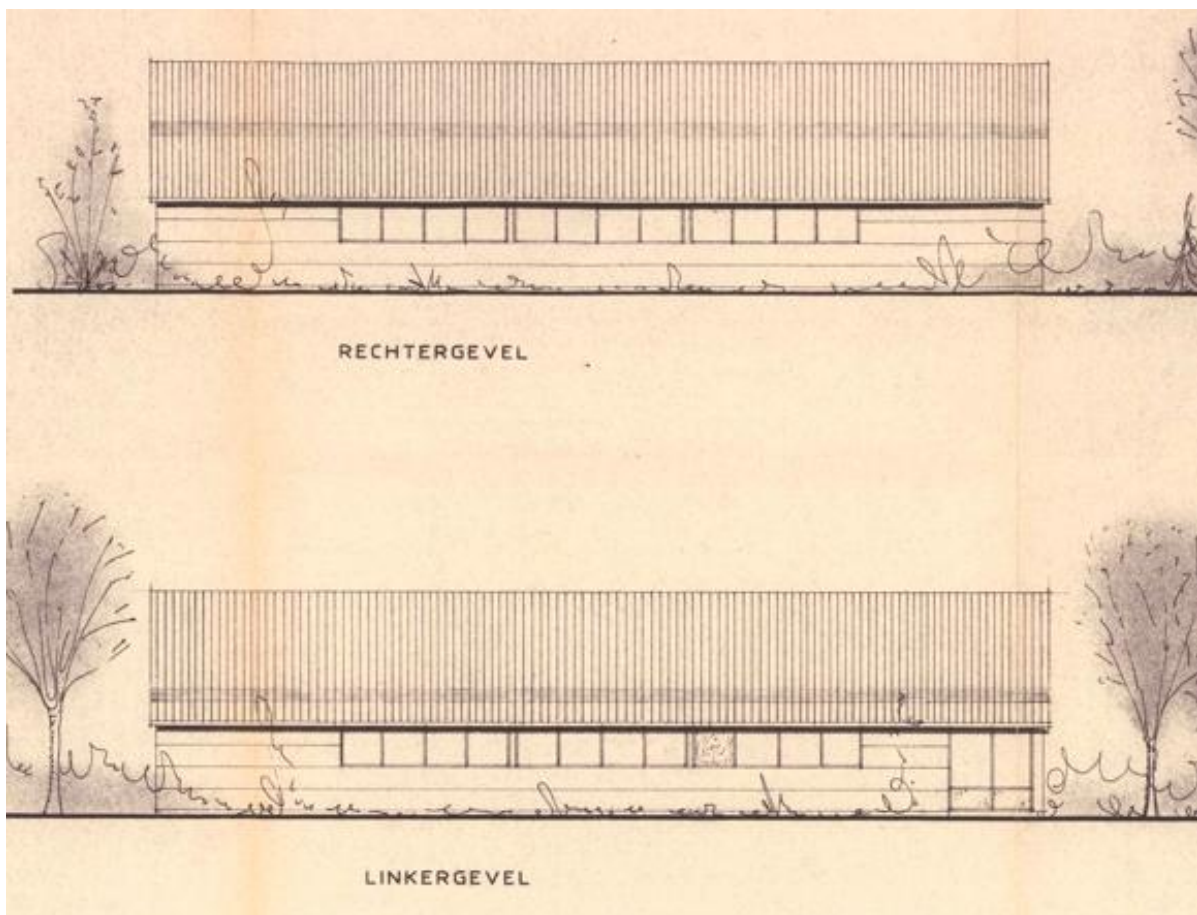
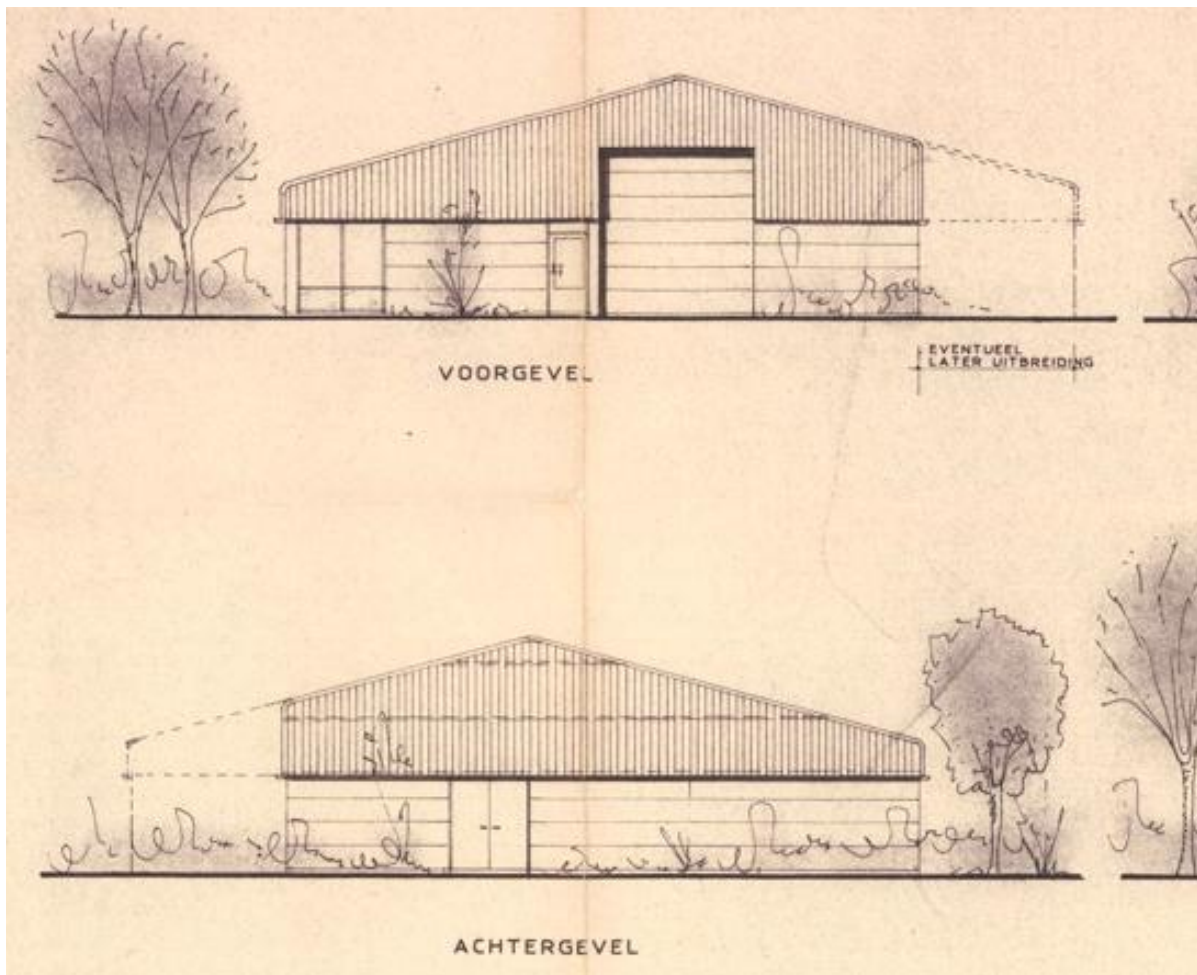
*

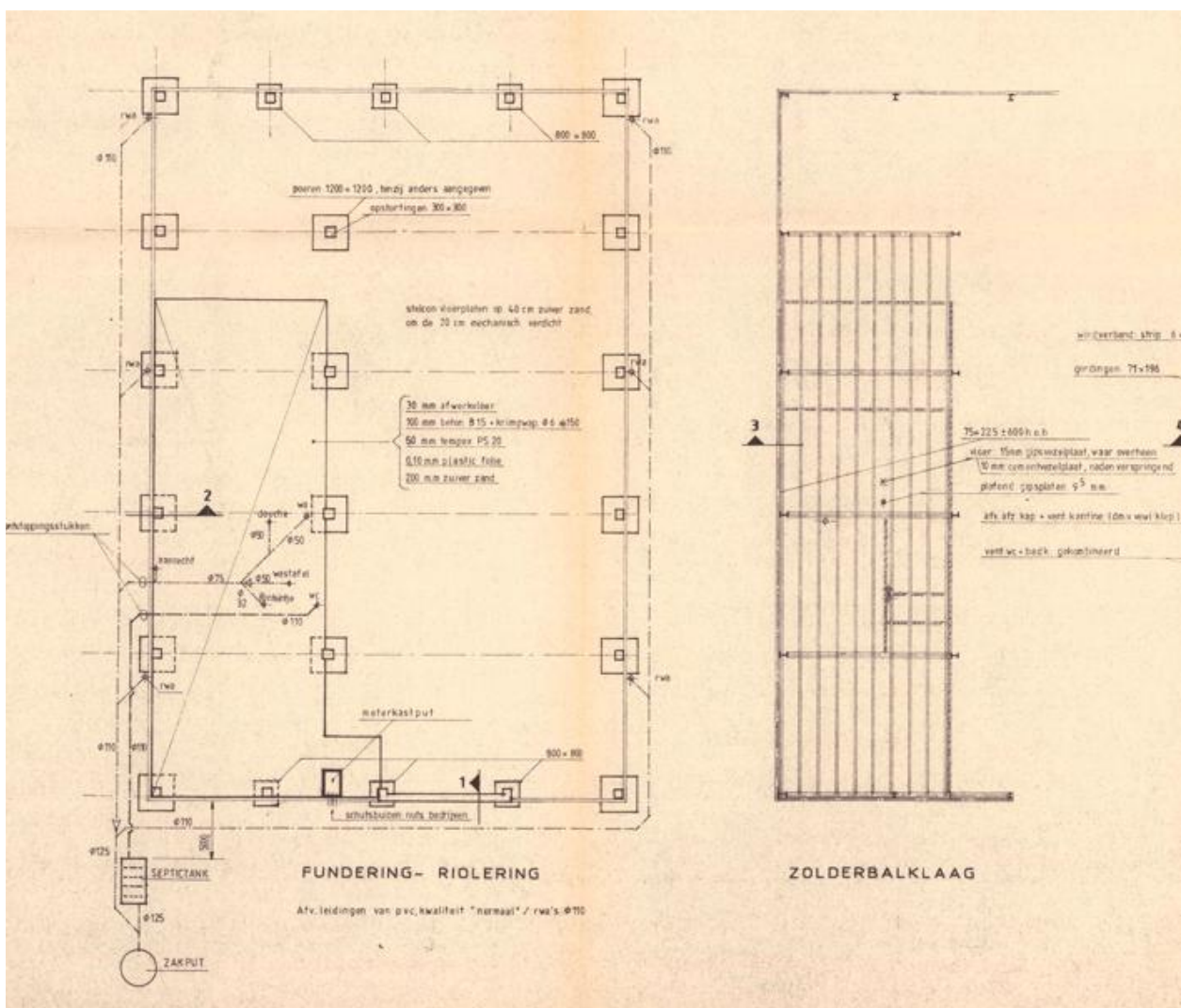
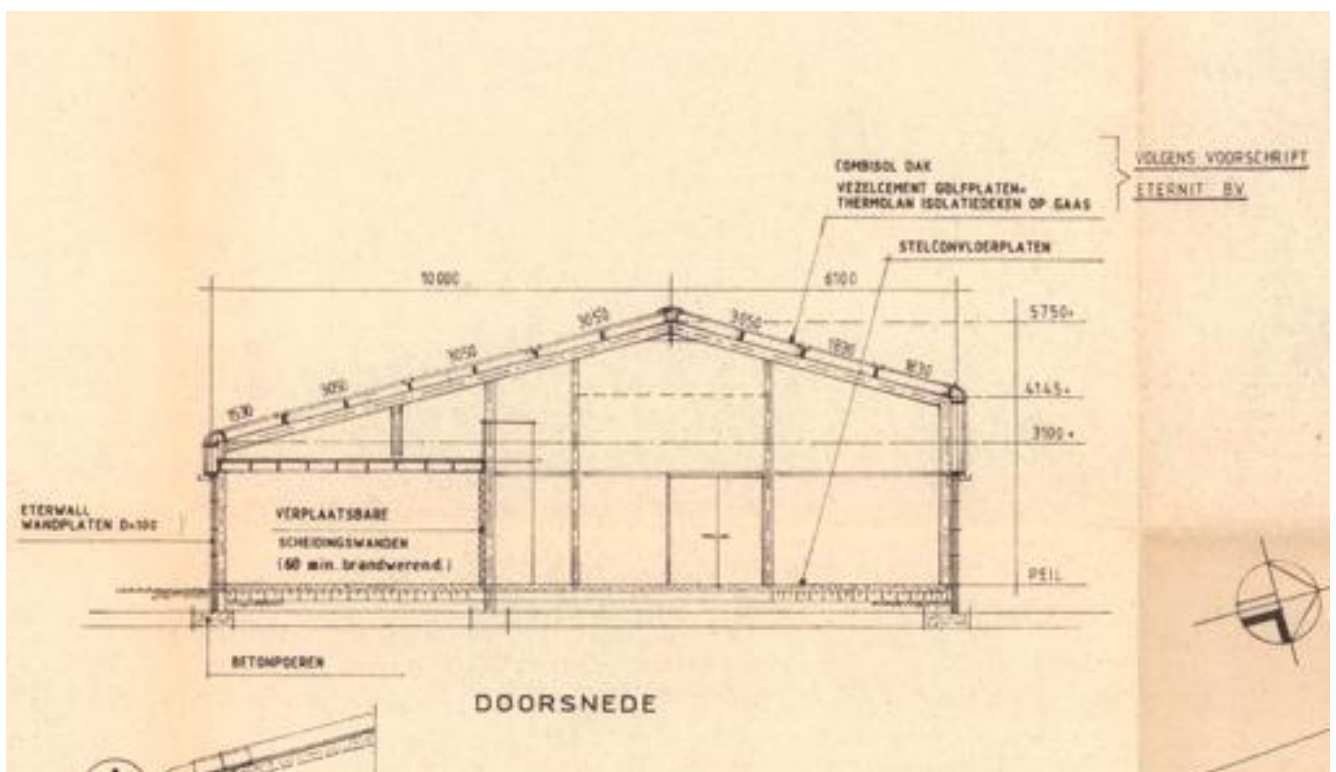
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

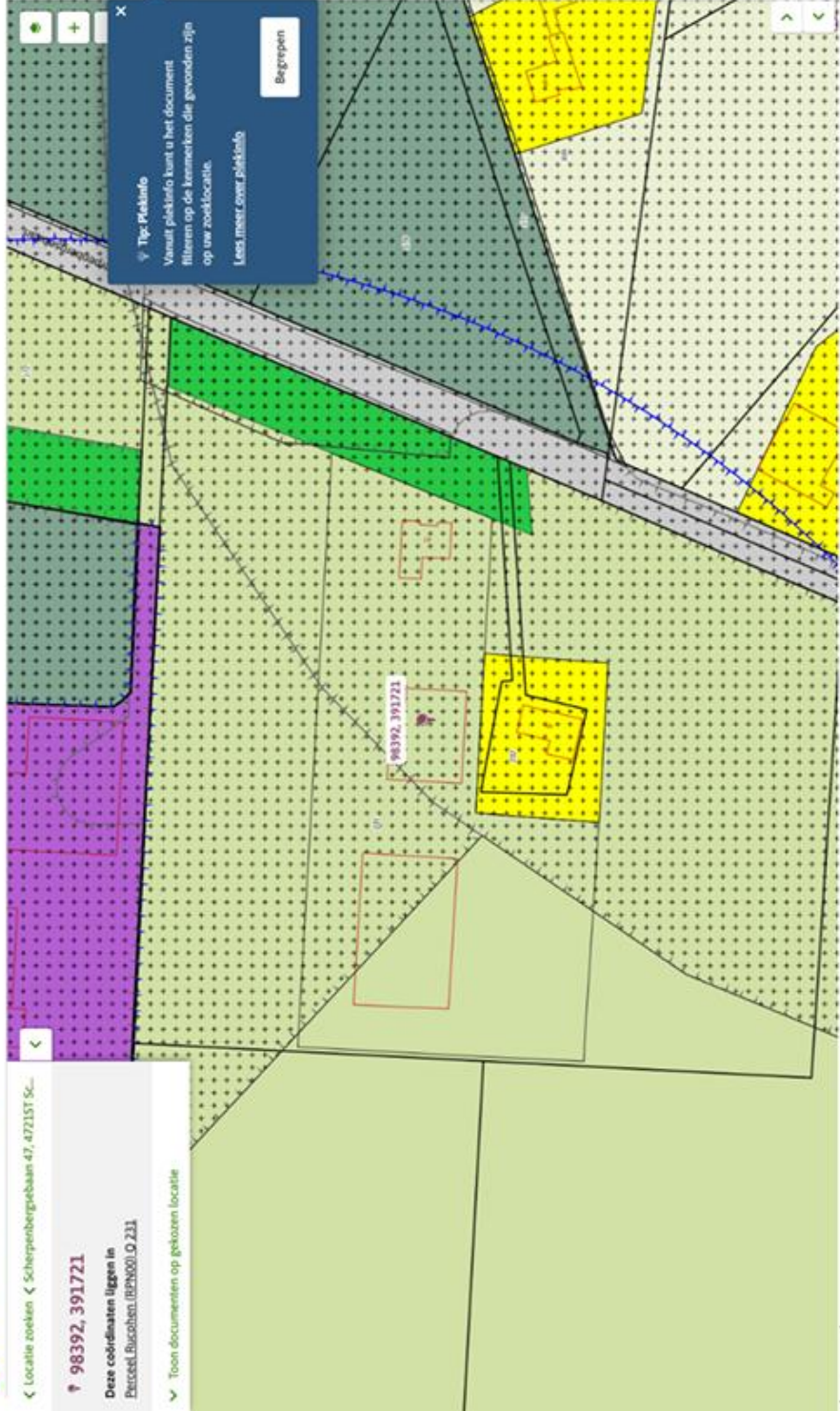


Indicatieve bouwschetsen.









Buitengebied Rucphen 2020

bestemmingsplan - Gemeente Rucphen

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 16-12-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Bijlagen bij de toelichting Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (2)

Waarde - Archeologie >

Agrarisch met waarden - Landschappelijk >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (6)

luchtvaartverkeerszone - 5 >

overige zone - waarde archeologie 2 >

veiligheidszone - ontplofbare stoffen A >

vrijwaringszone - obstakelbeheerszone >

overige zone - bestolenheid >

overige zone - beperkingen veehouderij >



Omgevingsloket

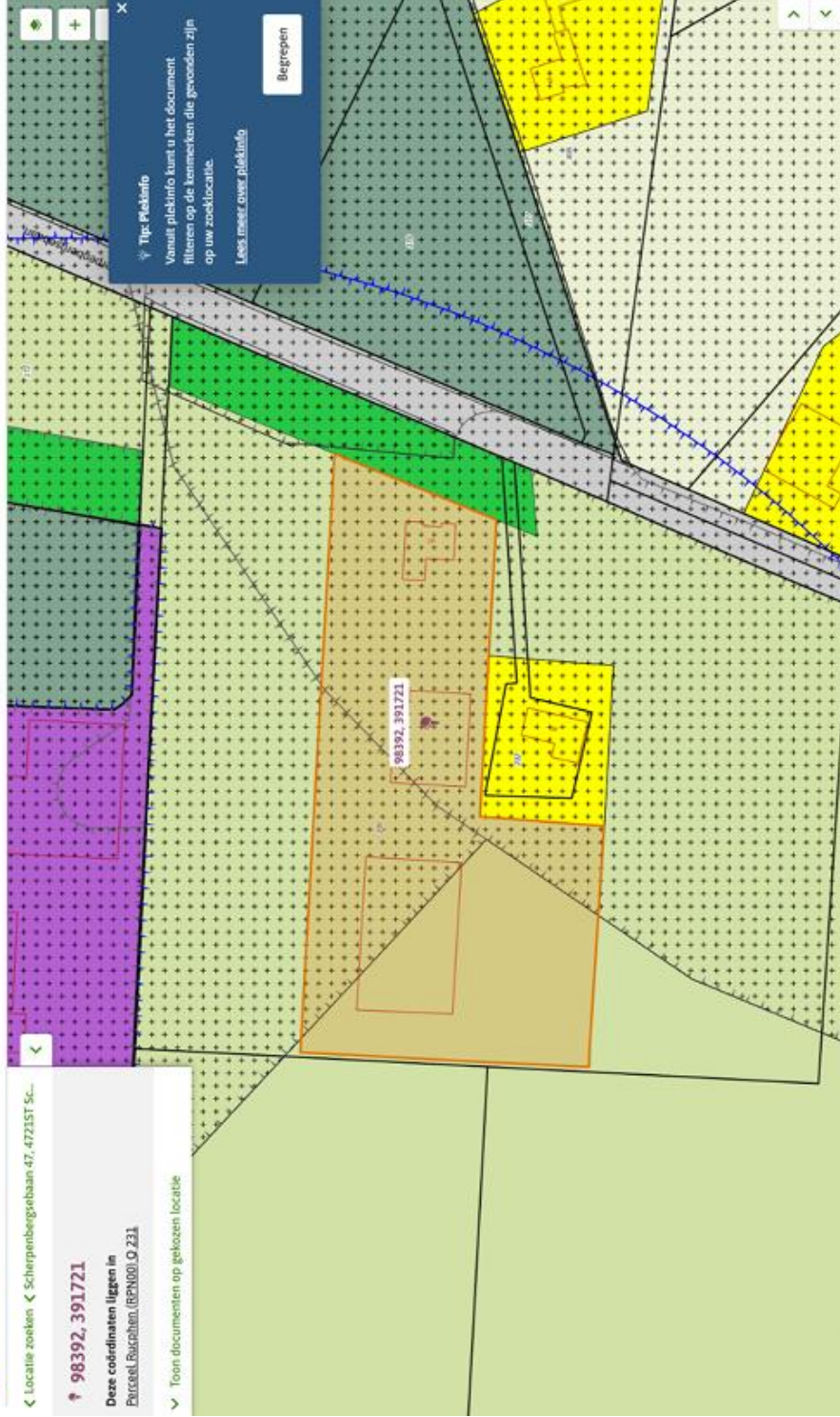
Regels op de kaart

< Locatie zoeken < Scherpenbergsebaan 47, 4721ST Sc...

↑ 98392, 391721

Deze coördinaten liggen in
Perceel Rucphen, (BPN000.0.231)

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Tijp Plekinfo

Vonuit plekinfo kunt u het document
filteren op de kenmerken die gevonden zijn
op uw zoeklocatie.

Lees meer over plekinfo

Begrepen

Buitemgebied Rucphen 2020

bestemmingsplan - Gemeente Rucphen

meer documentkenmerken

vastgesteld 16-12-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Bijlagen bij de toelichting Gerdateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (2)

Waarde - Archeologie >

Agrarisch met waarden - Landschappelijk >

Bouwlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (6)

luchtvaartverkeerszone - 5 >

overige zone - waarde archeologie 2 >

veiligheidszone - ontplofbare stoffen A >

vrijwaringszone - obstakelbeheerszone >

overige zone - beslotenheid >

overige zone - beperkingen veehouderij >

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijk

• 4.1 Bestemmingsomschrijving

○ 4.1.1 Bestemming

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van een (vollegronds)teeltbedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'glastuinbouw', tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 2. 'intensieve veehouderij', tevens een intensieve veehouderij en een niet-intensieve veehouderij is toegestaan;
 3. 'paardenhouderij', tevens een productiegerichte paardenhouderij is toegestaan met daaraan ondergeschikt een kantoor met een maximale vloeroppervlakte van 50 m²;
 4. 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', tevens een niet-intensieve veehouderij is toegestaan;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de abiotische, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en kenmerken, waaronder begrepen zandwegen en andere on- of halfverharde wegen;
- e. wonen in een bedrijfswoning, waarbij per bouwvlak één bedrijfswoning ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal aangeduide wooneenheden als maximum aantal bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': tevens een caravanstalling;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij': tevens een kinderboerderij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens één recreatiewoning, al dan niet met een bijbehorend bouwwerk;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijf': uitsluitend een dierenverblijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - eierhandel', tevens een eierhandel met bijbehorend pakstation;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening': uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen, alsmede agrarisch grondgebruik;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf': tevens een aannemersbedrijf;

- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag': uitsluitend statische opslag ten behoeve van de agrarische functie;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': tevens een zend-/ontvangstinstallatie;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij': tevens de bescherming van natuur en woonconcentraties door het stellen van regels met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen;
- p. groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

○ **4.1.2 Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemmingen worden opgericht:

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

• **4.2 Bouwregels**

○ **4.2.1 Gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak**

Binnen het bouwvlak mogen gebouwen en overkappingen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven maximum oppervlakte, met dien verstande dat wanneer geen oppervlakte is aangeduid, het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- b. de afstand tussen gebouwen en overkappingen onderling, indien deze niet aaneengesloten zijn gebouwd, bedraagt minimaal 3 m.

Daarnaast gelden de in sub a tot en met sub f genoemde specifieke regels.

▪ **a Bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van het bedrijf**

Bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van het bedrijf mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m;
- c. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m;
- d. de afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 m;

met dien verstande dat:

voor bedrijfsgebouwen en overkappingen bij veehouderijen tevens het bepaalde in sub b van toepassing is.

- **b Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij veehouderijen**

In aanvulling op het bepaalde in sub a gelden voor het oprichten van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij veehouderijen de volgende regels:

- 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;
- b. voor niet-grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen 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;

- **c Kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'**

Bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt maximaal 3 ha;
- c. de afstand van kassen tot het bestemmingsvlak van woningen van derden bedraagt minimaal 50 m.

- **d Teeltondersteunende voorzieningen, waaronder teeltondersteunende kassen**

- a. Teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van teeltondersteunende kassen mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt per bouwvlak maximaal 5.000 m², met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - teeltondersteunende kassen toegestaan' de gezamenlijke oppervlakte van kassen per bouwvlak maximaal 1,5 ha bedraagt;
 - ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - groenblauwemantel' geen kassen zijn toegestaan;
- 3. de afstand van kassen tot het bestemmingsvlak van woningen van derden bedraagt minimaal 50 m.
- b. Teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van gebouwen en overkappingen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regel:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.
- **e Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken**

Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

 - a. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal aangeduide wooneenheden als maximum aantal bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - b. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 m;
 - c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 m;
 - d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
 - e. de dakhelling van een bedrijfswoning bedraagt bij toepassing van hellende dakvlakken minimaal 30° en maximaal 65°;
 - f. de afstand van een bedrijfswoning tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m;
 - g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m;
 - h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m;
 - i. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m²;
 - j. bijbehorende bouwwerken worden opgericht op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde hiervan;
 - k. de afstand van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m.
- **f Recreatiewoningen met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'**

Recreatiewoningen met bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend één recreatiewoning is toegestaan;
- b. de goothoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 4 m;
- d. de oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte;
- e. de afstand van een recreatiewoning tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m;
- f. de afstand van een recreatiewoning tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m;
- g. onderkeldering van een recreatiewoning is niet toegestaan;
- h. bij een recreatiewoning is maximaal één bijbehorend bouwwerk toegestaan;
- i. de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 3 m;
- j. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 10 m².

○ **4.2.2 Gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak**

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden opgericht:

- a. in de vorm van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
- b. in de vorm van dierenverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijf', met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
- c. in de vorm van recreatiewoningen met bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' en met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. uitsluitend één recreatiewoning is toegestaan;
 - 2. de goothoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 3 m;
 - 3. de bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 4 m;
 - 4. de oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte;
 - 5. de afstand van een recreatiewoning tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m;
 - 6. de afstand van een recreatiewoning tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m;
 - 7. onderkeldering van een recreatiewoning is niet toegestaan;

8. bij een recreatiewoning is maximaal één bijbehorend bouwwerk toegestaan;
9. de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 3 m;
10. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 10 m².

- **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde**
 - **a Binnen het bouwvlak**

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen binnen het bouwvlak worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de bedrijfswoning mag maximaal één zwembad worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. het zwembad wordt opgericht op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde hiervan;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
 3. de afstand tot de bedrijfswoning maximaal 20 m bedraagt;
 4. het zwembad mag worden overkapt met een overkapping met een bouwhoogte van maximaal 1 m, met dien verstande dat de oppervlakte van deze overkapping niet meetelt bij het bepalen van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in 4.2.1 sub e;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 4 m, met uitzondering van boomteeltstokken, waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- d. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de paardenbak wordt gesitueerd achter de voorgevellijn van de dichtst bij de openbare weg gelegen gevel;
 2. de bouwhoogte van de omheining maximaal 1,70 m bedraagt;
 3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
 4. de afstand van de paardenbak tot het bestemmingsvlak van woningen van derden minimaal 50 m bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' meerdere paardenbakken zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de paardenbakken worden gesitueerd achter de voorgevellijn van de dichtst bij de openbare weg gelegen gevel;

2. de bouwhoogte van de omheining maximaal 1,70 m bedraagt;
 3. per paardenbak maximaal 6 lichtmasten worden geplaatst waarvan de bouwhoogte maximaal 8 m bedraagt;
 4. de afstand van een paardenbak tot het bestemmingsvlak van woningen van derden minimaal 50 m bedraagt;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 12 m.
 - g. voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bij een niet-grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' geldt, in aanvulling op het hiervóór bepaalde, dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde 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.
- **b Buiten het bouwvlak**

Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen buiten het bouwvlak worden opgericht:

- a. erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van afrastering van het agrarisch grondgebruik, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van agrarisch gebruik, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt;
- d. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
- e. teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt, en in de vorm van boomteeltstokken, waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend-/ontvangstinstallatie, waarvan de bouwhoogte maximaal 40 m bedraagt;
- g. sleufsilo's ten behoeve van de opslag van ruwvoer in aansluiting op een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke

vorm van agrarisch - veehouderij' of 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat:

1. sleufsilos buiten het bouwvlak uitsluitend zijn toegestaan ten behoeve van een bedrijf dat vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
 2. sleufsilos buiten het bouwvlak uitsluitend zijn toegestaan als binnen het bouwvlak geen ruimte meer aanwezig is voor sleufsilos;
 3. sleufsilos buiten het bouwvlak zijn toegestaan tot een omvang zoals bepaald in lid 4.4.4;
 4. de bouwhoogte van sleufsilos buiten het bouwvlak maximaal 2,5 m bedraagt;
 5. op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - NatuurNetwerk Brabant' of 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' geen sleufsilos buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning':
1. erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van recreatiewoningen met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatiewoningen met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 10 m².

- **4.3 Afwijken van de bouwregels**

- **4.3.1 Vergroting oppervlakte dierenverblijven bij veehouderijen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub b voor het toestaan van een grotere 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. vergroting van de oppervlakte van dierenverblijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' uitsluitend kan worden toegestaan voor een grondgebonden veehouderij;
- c. indien de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - melkveehouderij' is opgenomen, vergroting van de oppervlakte van dierenverblijven uitsluitend kan worden toegestaan ten behoeve van de melkveehouderij;
- d. vergroting van de oppervlakte van dierenverblijven uitsluitend kan worden toegestaan indien geen sprake is van een toename van stikstofdepositie;
- e. vergroting van de oppervlakte van dierenverblijven niet kan worden toegestaan indien op het bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is opgenomen;
- f. 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 (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;

- g. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volgende aspecten inpasbaar dient te zijn in de omgeving:
 - 1. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie daarvan, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - 2. de op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur;
- h. 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;
- i. een zorgvuldige dialoog dient te zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief;
- j. 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 (interim) Omgevingsverordening zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke 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:
 - ingeval van sloop: tenminste 120% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die extra wordt toegestaan;
 - ingeval van herbestemming: tenminste 200% 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.

- **4.4 Specifieke gebruiksregels**

- **4.4.1 Specifiek gebruik**

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.1.1 is tevens ondergeschikt aan deze bestemming toegestaan:

- a. het gebruik van bestaande bebouwing voor het bouwen van een carnavals- of corsowagen, met dien verstande dat de bebouwing toebehoort aan een bestaand agrarisch bedrijf;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de verkoop van eigen vervaardigde producten, met dien verstande dat maximaal 100 m² van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt, daaronder niet begrepen de be- en verwerkingsruimte van de eigen producten.

- **4.4.2 Gebruiksregels veehouderijen en paardenhouderijen**

- a. Voor veehouderijen gelden de volgende gebruiksregels:
 1. binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 2. 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;
 3. omschakeling van een veehouderij waar geen geiten worden gehouden naar een geitenhouderij is niet toegestaan;
- b. Voor veehouderijen en paardenhouderijen geldt de volgende gebruiksregel:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot het agrarisch bedrijf waarbij een toename van stikstofdepositie plaatsvindt is niet toegestaan.

- **4.4.3 Gebruiksregels teeltondersteunende voorzieningen, geen bouwwerken zijnde**

Het gebruik van gronden voor teeltondersteunende voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. op de gronden buiten het bouwvlak uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- b. op de gronden buiten het bouwvlak met de dubbelbestemming 'Waarde -Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' of 'Waarde - Ecologie -Verbindingszone' geen teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.

- **4.4.4 Verboden gebruik**

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, het storten en/of het bergen van goederen, materialen, producten en mest op onbebouwde gronden, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en onder de voorwaarden dat:
 - 1. opslag op onbebouwde gronden uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van minimaal 3 m van de bouwgrens; en
 - 2. de hoogte van opslag op onbebouwde gronden maximaal 4 m bedraagt;
- b. het gebruik van bouwwerken voor statische opslag, uitgezonderd ter plaatse van de aanduidingen 'caravanstalling' en 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' voor een gebruiksgerichte paardenhouderij/manege;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. huisvesting van seizoensarbeiders;
- f. het gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis dan wel voor nevenactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wedstrijden of als sportterrein;
- i. verhardingen buiten het bouwvlak, met uitzondering van kuilvoerplaten en bijbehorende (erf)verhardingen waarbij geldt dat:
 - 1. kuilvoerplaten uitsluitend zijn toegestaan in aansluiting op een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' of 'intensieve veehouderij', ten behoeve van een bedrijf dat vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer en waar binnen het bouwvlak geen ruimte meer aanwezig is voor kuilvoerplaten;
 - 2. op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - NatuurNetwerk Brabant' of 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' geen kuilvoerplaten buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
 - 3. de oppervlakte van kuilvoerplaten en sleuvsilo's zoals bedoeld in lid 4.2.3 sub b ten hoogste 0,5 ha per bouwvlak mag bedragen, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak en de buiten het bouwvlak gelegen kuilvoerplaten en sleuvsilo's maximaal 2 ha mag bedragen;
- j. de nieuwvestiging van mestbewerking, de uitbreiding van de bestaande gebruiksoppervlakte van mestbewerking en de toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte voor mestbewerking, uitgezonderd in het geval van mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest bij een veehouderij.

- **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- **4.5.1 Gebruikswijziging van gebouwen naar dierenverblijf**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2 onder a 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. deze gebruikswijziging ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' uitsluitend kan worden toegestaan voor een grondgebonden veehouderij;
- c. indien de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - melkveehouderij' is opgenomen, deze gebruikswijziging uitsluitend kan worden toegestaan ten behoeve van de melkveehouderij;
- d. deze gebruikswijziging niet kan worden toegestaan indien op het bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is opgenomen;
- e. deze gebruikswijziging uitsluitend kan worden toegestaan indien geen sprake is van een toename van stikstofdepositie;
- f. 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 (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
- g. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volgende aspecten inpasbaar dient te zijn in de omgeving:
 1. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie daarvan, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 2. de op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur;
- h. 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;
- i. een zorgvuldige dialoog dient te zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief;
- j. 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 herbestemming, waarbij geldt dat:
 - de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale (interim) Omgevingsverordening zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke 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:
 - ingeval van sloop: tenminste 120% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die extra wordt toegestaan;
 - ingeval van herbestemming: tenminste 200% 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.

○ **4.5.2 Carnavals - of corsowagens**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1 juncto lid 4.4.1 onder a voor:

- a. het oprichten van statische opslag voor het bouwen van een carnavals- of corsowagen, met dien verstande dat:
 1. de opslag plaatsvindt binnen een bestaand bouwvlak bij een bestaand bedrijf;
 2. de hoogte van de opslag maximaal 3 m bedraagt;
- b. het oprichten van tijdelijke bouwwerken, dan wel een tent, voor het bouwen van een carnavals- of corsowagen, met dien verstande dat:
 1. deze worden opgericht binnen een bestaand bouwvlak bij een bestaand bedrijf;
 2. de bouwhoogte maximaal 12 m bedraagt;
 3. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 300 m² bedraagt;
 4. deze tijdelijke bouwwerken maximaal gedurende 5 maanden per jaar worden geplaatst en na afloop van die termijn worden verwijderd.

○ **4.5.3 Tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1 juncto lid 4.4.4 onder e voor de

tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders op het eigen bedrijf, met dien verstande dat:

- a. huisvesting is toegestaan in agrarische bedrijfsgebouwen, in agrarische bedrijfswoningen, in stacaravans of in tijdelijke woonunits;
- b. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf 40 bedraagt;
- c. de huisvesting uitsluitend seizoensarbeiders betreft die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, ook werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting van 1 persoon per unit en per verblijf maximaal 2 perioden van gezamenlijk maximaal 8 maanden per kalenderjaar duurt;
- e. per agrarisch bedrijf maximaal 10 stacaravans of tijdelijke woonunits worden geplaatst;
- f. de stacaravans of tijdelijke woonunits binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
- g. de stacaravans of tijdelijke woonunits niet direct steun vinden in de grond of direct met de grond verbonden zijn;
- h. de afstand tussen stacaravans of tijdelijke woonunits onderling minimaal 5 m bedraagt;
- i. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, binnen het bestaande bouwvlak;
- j. de huisvesting aanvaardbaar is uit het oogpunt van externe veiligheid;
- k. de huisvesting aanvaardbaar is uit het oogpunt van de afvoercapaciteit voor vuilwater;
- l. indien huisvesting plaatsvindt in stacaravans of tijdelijke woonunits, er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, wat wordt aangetoond middels het overleggen van een landschapsplan.

○ **4.5.4 Beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1 juncto lid 4.4.4 onder f voor de uitoefening van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning en/of in bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en behoudt;
- b. door de uitoefening van de activiteiten het uiterlijk van de woning niet zodanig wijzigt dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest;
- c. de vloeroppervlakte van de activiteiten in de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk maximaal 70 m² bedraagt;
- d. de activiteiten niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van milieuwetgeving;
- e. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- f. parkeren plaatsvindt op eigen terrein binnen het bouwvlak;
- g. de uitoefening van detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit gerelateerd aan de desbetreffende activiteit;

- h. de uitoefening van horeca-activiteiten en seksinrichtingen niet zijn toegestaan;
- i. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- j. het gebruik niet leidt tot afbreuk en belemmering van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing.

- **4.5.5 Nevenactiviteiten**

- **a Algemeen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1 juncto lid 4.4.4 voor de uitoefening van nevenactiviteiten, met dien verstande dat naast de per nevenactiviteit in lid 4.5.5 sub b tot en met sub f opgenomen specifieke regels, tevens de volgende algemene regels gelden:

- a. meerdere nevenactiviteiten op een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, met dien verstande dat elke nevenactiviteit afzonderlijk aan de in het betreffende lid gestelde voorwaarden dient te voldoen;
- b. om te waarborgen dat de nevenactiviteiten ondergeschikt blijven aan het bedrijf wordt bij een combinatie van nevenactiviteiten (twee of meer nevenactiviteiten per bedrijf) advies gevraagd aan de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen (AAB);
- c. ten behoeve van de nevenactiviteiten mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht, met uitzondering van een sanitaire voorziening ten behoeve van een minicamping als bedoeld in sub c en met uitzondering van trekkershutten als bedoeld in sub c;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. het bedrijf dient ten behoeve van de nevenactiviteit te voorzien in de parkeergelegenheid op eigen terrein, binnen het bestaande bouwvlak;
- f. de nevenactiviteiten mogen geen aanleiding vormen om het bouwperceel te vergroten, het bedrijf te splitsen of een extra bedrijfswoning toe te staan;
- g. de nevenactiviteit dient gelijktijdig met de hoofdactiviteit te worden beëindigd;
- h. er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

- **b Dagrecreatieve nevenactiviteiten**

Naast de in lid 4.5.5 sub a genoemde algemene regels gelden voor dagrecreatieve nevenactiviteiten de volgende aanvullende specifieke regels:

- a. de bovengrens voor dagrecreatieve activiteiten wordt gesteld op 45% van de bestaande bebouwing met een oppervlakte van maximaal 500 m², tenzij onder b tot en met f anders is bepaald;
 - b. ondergeschikte horeca is mogelijk tot 30% van de bestaande vloeroppervlakte met een minimum van 35 m² en een maximum van 100 m²;
 - c. voor dagrecreatie in de vorm van een theeschenkerij:
 - 1. maximaal 100 m² van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt;
 - d. voor dagrecreatie in de vorm van een congres- en/of vergaderruimte:
 - 1. deze nevenfunctie is uitsluitend toegestaan in een cultuurhistorisch waardevol pand dat tevens is bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie';
 - e. voor dagrecreatie in de vorm van verhuur:
 - 1. verhuur mag uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van extensieve dagrecreatie en de verhuurmiddelen zijn niet gemotoriseerd;
 - f. voor dagrecreatie in de vorm van boerengolf/poldersport:
 - 1. maximaal 2 ha van de aaneengesloten gronden direct grenzend aan het bouwvlak wordt ten behoeve van boerengolf/poldersport gebruikt;
 - 2. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van reclameborden en/of neonreclame, lichtmasten en/of lichtbakken is niet toegestaan;
 - 3. de benodigde attributen dienen verplaatsbaar te zijn.
- **c Verblifsrecreatieve nevenactiviteiten**

Naast de in lid 4.5.5 sub a genoemde algemene regels gelden voor verblifsrecreatieve nevenactiviteiten de volgende aanvullende specifieke regels:

- a. de verblifsrecreatieve functie mag niet worden gebruikt voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- b. permanente bewoning is niet toegestaan;
- c. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;
- d. voor verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping:
 - 1. het aantal recreatieve standplaatsen bedraagt maximaal 25;
 - 2. op de recreatieve standplaatsen mogen uitsluitend mobiele kampeermiddelen worden geplaatst;
 - 3. de minicamping is uitsluitend toegestaan in of direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - 4. er mag maximaal één sanitaire voorziening worden opgericht, met dien verstande dat:
 - de sanitaire voorziening binnen het bouwvlak wordt gebouwd;

- de goothoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
 - de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
 - de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, met dien verstande dat indien de sanitaire voorziening in reeds bestaande bebouwing wordt gerealiseerd de oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen;
5. kamperen is alleen toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 15 november;
 6. deze nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - openheid';
- e. voor verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerboerderij/groepsaccommodatie:
1. maximaal 500 m² van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt;
 2. het maximum aantal toegestane woningen mag niet worden uitgebreid;
 3. speelvoorzieningen zijn toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- f. voor verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers/appartementen:
1. maximaal 500 m² van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt;
 2. het aantal boerderijkamers/appartementen bedraagt maximaal 4;
 3. de oppervlakte van één boerderijkamer/appartement bedraagt maximaal 60 m²;
- g. voor verblijfsrecreatie in de vorm van trekkershutten:
1. de trekkershut dient te bestaan uit één ruimte, zonder verdieping, waar maximaal 4 personen in kunnen overnachten;
 2. het aantal trekkershutten bedraagt maximaal 5;
 3. de oppervlakte bedraagt per trekkershut maximaal 40 m²;
 4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- h. voor verblijfsrecreatie in de vorm van een bed and breakfast:
1. een bed and breakfast kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner van het pand;
 2. de woning dient door de hoofdgebruiker te worden bewoond;
 3. de hoofdfunctie van de woning waarin een bed and breakfast gevestigd wordt, moet wonen blijven;
 4. het aantal personen dat tegelijkertijd van een bed and breakfast accommodatie gebruik kan maken bedraagt maximaal 10;
 5. maximaal vier kamers mogen worden gebruikt als bed and breakfast kamer;
 6. bed and breakfast kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren.

- **d Verkoop van streekeigen en/of biologische producten als nevenactiviteit**

Naast de in lid 4.5.5 sub a genoemde algemene regels gelden voor de verkoop van streekeigen en/of biologische producten als nevenactiviteit de volgende aanvullende specifieke regels:

- a. er moet sprake zijn van een winkel die aan de agrarische functie is verbonden;
- b. in totaal mag maximaal 100 m² van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing worden gebruikt voor de verkoop van zowel eigen producten als streekeigen en/of biologische producten, daaronder niet begrepen de be- en verwerkingsruimte van de eigen producten.

- **e Zorglandbouw als nevenactiviteit**

Naast de in lid 4.5.5 sub a genoemde algemene regels gelden voor zorglandbouw als nevenactiviteit de volgende aanvullende specifieke regels:

- a. ondergeschikte horeca is niet toegestaan;
- b. inwoning is niet toegestaan.

- **f Het houden van paarden als nevenactiviteit**

Voor het niet-bedrijfsmatig houden van paarden als nevenactiviteit gelden geen specifieke regels en zijn uitsluitend de in lid 4.5.5 sub a genoemde algemene regels van toepassing.

- **4.6 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

- **4.6.1 Omgevingsvergunningvereiste**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verharden van zandwegen en andere on- of halfverharde wegen.

- **4.6.2 Uitzonderingsregel**

Het in lid 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

- **4.6.3 Voorwaarden**

De in lid 4.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

- **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

- **4.7.1 Permanente teeltondersteunende voorzieningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen door middel van het toekennen, van vorm veranderen en/of vergroten van de aanduiding:

- 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen';
- 'specifieke vorm van agrarisch - hoge teeltondersteunende voorzieningen'; en/of
- 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas';

al dan niet in combinatie met vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak', en al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- d. de omvang van het bouwvlak, uitsluitend ten behoeve van de teeltondersteunende voorzieningen:
 1. voor lage teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, maximaal 8 ha mag bedragen, met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen';
 2. voor hoge teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 4 m, maximaal 5 ha mag bedragen, met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoge teeltondersteunende voorzieningen';
 3. voor teeltondersteunende kassen, met een maximale bouwhoogte van 8 m, maximaal 0,5 ha mag bedragen, met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas';
 4. voor teeltondersteunende kassen, met een maximale bouwhoogte van 8 m, gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - teeltondersteunende kassen toegestaan' maximaal 1,5 ha mag bedragen, met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas';

en met dien verstande dat:

- 5. de wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur NetwerkBrabant';
- 6. vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Overige zone - attentiezone waterhuishouding';

7. op de gronden met de aanduiding 'Overige zone - groenblauwemantel' maximaal 3 ha van het bouwvlak mag worden gebruikt voor teeltondersteunende voorzieningen;
 8. het oprichten van teeltondersteunende kassen niet is toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Overige zone - groenblauwe mantel';
 9. indien sprake is van de oprichting van teeltondersteunende kassen, de extra ontwikkelingsruimte niet mag leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven tot zelfstandige glastuinbouwbedrijven;
- b. vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen', 'specifieke vorm van agrarisch - hoge teeltondersteunende voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas' direct dient aan te sluiten op het bestaande bouwvlak dan wel daarvan wordt gescheiden door niet meer dan een weg, watergang of landschapselement met een maximale onderlinge afstand van 25 m. Indien een scheiding plaatsvindt door een weg, watergang of landschapselement dient op de verbeelding een relatieteken te worden opgenomen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen', 'specifieke vorm van agrarisch - hoge teeltondersteunende voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kas' uitsluitend bouwwerken in de vorm van teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
 - d. advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
 - e. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
 - f. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
 - g. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 - h. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.
- **4.7.2 Vormverandering bouwvlak agrarische bedrijven**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor een vormverandering van een bouwvlak van agrarische bedrijven, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. vormverandering ten behoeve van een niet-grondgebonden veehouderij gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' niet is toegestaan;
- b. vormverandering er niet toe mag leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. vormverandering ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- d. vormverandering ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt geschaad;
- e. zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt geldt;
- f. vormverandering van een bouwvlak van een veehouderij of een paardenhouderij uitsluitend is toegestaan indien geen sprake is van een toename van stikstofdepositie;
- g. medewerking aan een vormverandering die tot doel heeft de bouw van dierenverblijven ten behoeve van een veehouderij mogelijk te maken, slechts wordt verleend indien wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in lid 4.3.1;
- h. medewerking slechts wordt verleend indien er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- i. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- j. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- k. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

○ **4.7.3 Vergroting bouwvlak agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het vergroten van een bouwvlak van agrarische bedrijven, niet zijnde een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. de omvang van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal:
 - 1. voor een (vollegronds)teeltbedrijf: 2 ha;
 - 2. voor een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': 4 ha, waarvan maximaal 3 ha netto glas;
 - 3. voor een paardenhouderij: 1,5 ha;

waarbij vergroting er niet toe mag leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;

- b. advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- c. vergroting ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie -Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- d. vergroting ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie -Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt geschaad;
- e. zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt geldt;
- f. vergroting van een bouwvlak van een paardenhouderij uitsluitend is toegestaan indien geen sprake is van een toename van stikstofdepositie;
- g. medewerking aan een vergroting van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' slechts wordt verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
- h. de ontwikkeling inpasbaar dient te zijn in de omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- i. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien wordt gekozen voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- j. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- k. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

○ 4.7.4 Vergroting bouwvlak veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het vergroten van een bouwvlak van een veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van een geitenhouderij;

- b. de omvang van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 1,5 ha waarbij vergroting er niet toe mag leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. vergroting van een bouwvlak ten behoeve van een niet-grondgebonden veehouderij gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' niet is toegestaan;
- d. advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- e. vergroting ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- f. vergroting ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie - Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt geschaad;
- g. zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt geldt;
- h. vergroting van een bouwvlak uitsluitend is toegestaan indien geen sprake is van een toename van stikstofdepositie;
- i. medewerking aan een vergroting die tot doel heeft de bouw van dierenverblijven ten behoeve van een veehouderij mogelijk te maken, slechts wordt verleend indien wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in lid 4.3.1;
- j. de ontwikkeling inpasbaar dient te zijn in de omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- k. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien wordt gekozen voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- l. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- m. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

○ 4.7.5 Omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch metwaarden - Landschappelijk' te wijzigen voor de omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij, binnen een bestaand bouwvlak, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;

- b. gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van het bedrijf dienen te worden geconcentreerd binnen het bouwvlak;
- c. de omvang van het bouwvlak wordt teruggebracht tot maximaal 1,5 ha, waarbij indien nodig bebouwing die buiten het bouwvlak komt te liggen wordt gesloopt;
- d. indien omschakeling plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'Overigezone - groenblauwe mantel', de omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof in het gebied;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- f. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- g. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- h. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

○ **4.7.6 Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch metwaarden - Landschappelijk' te wijzigen door de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen of te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', indien de intensieve veehouderij ter plaatse is beëindigd.

○ **4.7.7 Bergbezinkbassin**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch metwaarden - Landschappelijk' te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van water - bergbezinkbassin' toe te voegen voor de realisatie een bergbezinkbassin, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen - Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. de inhoud van zich beneden peil bevindende bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het bergbezinkbassin maximaal 500 m³ bedraagt;
- b. de inhoud van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, boven peil maximaal 3 m³ bedraagt;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1,5 m bedraagt;
- d. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De

landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming '**Groen - Landschapselement**' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;

- e. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- f. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- g. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

○ **4.7.8 Bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '**Agrarisch metwaarden - Landschappelijk**' met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' te wijzigen door het verwijderen van deze aanduiding ten behoeve van de realisatie van een eerste bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming '**Groen - Landschapselement**', met dien verstande dat:

- a. advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- b. het een bedrijf betreft met minimaal één volwaardige arbeidskracht, waarvan de continuïteit op de langere termijn wordt gewaarborgd;
- c. het bedrijf zonder een agrarische bedrijfswoning redelijkerwijs op langere termijn niet te exploiteren is;
- d. er nog niet eerder een agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf is gebouwd, of er nog niet een eerder gebouwde bedrijfswoning is afgestoten;
- e. voldaan wordt aan de bouwregels opgenomen in lid 4.2.1;
- f. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming '**Groen - Landschapselement**' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- g. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- h. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- j. wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem,

water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

o **4.7.9 Bedrijf ten behoeve van agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschappelijk**' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming '**Bedrijf**' voor het vestigen van een agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming '**Groen - Landschapselement**', met dien verstande dat:

- a. de omvang van een bestemmingsvlak voor een agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf maximaal 1,5 ha bedraagt;
- b. de activiteiten dienen te passen binnen de bestaande legale vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- c. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- d. advies ten aanzien van de volwaardigheid van het te vestigen bedrijf wordt gevraagd aan de AAB;
- e. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 1 van de regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- f. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming '**Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant**' of de aanduiding '**Overige zone - groenblauwemantel**' niet is toegestaan;
- g. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming '**Waarde - Ecologie - Verbindingszone**' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- h. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie niet is toegestaan;
- i. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 100 m²;
- j. de vestiging van het bedrijf geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- k. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, binnen het bestaande bouwvlak;
- l. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien wordt gekozen voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming '**Groen - Landschapselement**' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;

- m. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
 - n. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 - o. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
 - p. wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- **4.7.10 Bedrijf ten behoeve van kleinschalige niet-agrarische bedrijven**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschappelijk**' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming '**Bedrijf**' voor het vestigen van een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming '**Groen - Landschapselement**', met dien verstande dat:

- a. wijziging uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
- b. de omvang van een bestemmingsvlak voor een niet-agrarisch bedrijf maximaal 5.000 m² bedraagt;
- c. de oppervlakte van bebouwing voor een niet-agrarisch bedrijf maximaal 400 m² bedraagt;
- d. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- e. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 1 van de regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- f. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming '**Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant**' niet is toegestaan;
- g. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming '**Waarde - Ecologie - Verbindingszone**' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- h. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie en detailhandel is niet toegestaan;
- i. de vestiging van het bedrijf geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- j. uitbreiding van het bedrijf na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk is;
- k. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, binnen het bestaande bouwvlak;
- l. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming '**Groen -**

Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;

- m. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- n. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- o. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- p. wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

○ **4.7.11 Bedrijf ten behoeve van statische opslag**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschappelijk**' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming '**Bedrijf**' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag' voor de statische opslag van goederen, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming '**Groen - Landschapselement**', met dien verstande dat:

- a. de omvang van een bestemmingsvlak ten behoeve van opslag maximaal 5.000 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte van bebouwing ten behoeve van statische opslag maximaal 1.000 m² bedraagt;
- c. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- d. opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
- e. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming '**Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant**' niet is toegestaan;
- f. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming '**Waarde - Ecologie - Verbindingszone**' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- g. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie en detailhandel niet is toegestaan;
- h. de opslag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- i. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, binnen het bestaande bouwvlak;
- j. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming '**Groen - Landschapselement**' in combinatie met een voorwaardelijke

verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;

- k. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- l. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- m. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- n. wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

○ **4.7.12 Recreatie ten behoeve van extensieve dagrecreatie of extensieve verblijfsrecreatie**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie -Dagrecreatie' dan wel de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' voor extensieve dagrecreatie dan wel extensieve verblijfsrecreatie, al dan niet in combinatie met het toevoegen van de bestemming 'Groen -Landschapselement', met dien verstande dat:

- a. de omvang van een bestemmingsvlak voor extensieve dag- en/of verblijfsrecreatie maximaal 5.000 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte van bebouwing maximaal 500 m² bedraagt;
- c. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- d. advies wordt gevraagd aan de Adviescommissie Toerisme en Recreatie;
- e. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie -Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- f. wijziging ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie -Verbindingszone' slechts is toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- g. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie niet is toegestaan;
- h. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 100 m²;
- i. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte horeca met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- j. de vestiging van het bedrijf geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- k. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, binnen het bestaande bouwvlak;
- l. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De

landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming '**Groen - Landschapselement**' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;

- m. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- n. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- o. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- p. wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

○ **4.7.13 Plattelandswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in het geval van de afsplitsing van een (bedrijfs)woning bij een bestaand agrarisch bedrijf de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschappelijk**' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschappelijk**' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal bedrijfswoningen dat op grond van de bestemmingsomschrijving en/of de bouwregels ter plaatse is toegestaan;
- b. de inhoud van de woning:
 - 1. maximaal 750 m³ bedraagt; of
 - 2. indien de inhoud van een op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³, maximaal de inhoud van de aanwezige woning bedraagt; of
 - 3. indien sprake is van een langgevelboerderij, bestaande uit een woongedeelte en een in hetzelfde gebouw opgenomen stal-/bedrijfsruimte, die stal-/bedrijfsruimte bij het woongedeelte mag worden betrokken, waarna de inhoud maximaal de inhoud van de volledige langgevelboerderij bedraagt, met dien verstande dat het uitwendige karakter van de langgevelboerderij in de bestaande toestand niet onevenredig mag worden aangetast; hiertoe kan het bevoegd gezag advies vragen bij een algemeen erkende organisatie op het gebied van cultuurhistorie, zoals stichting Brabantse Heem;
- c. bij de plattelandswoning maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
- d. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke,

cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;

- e. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- f. ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

○ 4.7.14 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '**Agrarisch metwaarden - Landschappelijk**' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet in combinatie met de bestemmingen '**Groen -Landschapselement**', '**Agrarisch met waarden - Landschappelijk**' en/of andere bestemmingen die aansluiten op de aangrenzende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast voor een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal bedrijfswoningen dat op grond van de bestemmingsomschrijving en/of de bouwregels ter plaatse is toegestaan;
- c. de inhoud van de woning:
 - 1. maximaal 750 m³ bedraagt; of
 - 2. indien de inhoud van een op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³, maximaal de inhoud van de aanwezige woning bedraagt; of
 - 3. indien sprake is van een langgevelboerderij, bestaande uit een woongedeelte en een in hetzelfde gebouw opgenomen stal-/bedrijfsruimte, die stal-/bedrijfsruimte bij het woongedeelte mag worden betrokken, waarna de inhoud maximaal de inhoud van de volledige langgevelboerderij bedraagt, met dien verstande dat het uitwendige karakter van de langgevelboerderij in de bestaande toestand niet onevenredig mag worden aangetast; hiertoe kan het bevoegd gezag advies vragen bij een algemeen erkende organisatie op het gebied van cultuurhistorie, zoals stichting Brabantse Heem;
- d. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt en overtollige verharding dient te worden verwijderd, met dien verstande dat:
 - 1. in totaal de volgende oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken behouden mag blijven, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de bestaande situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken die tevens zijn bestemd als '**Waarde -Cultuurhistorie**':
 - indien in de bestaande situatie minder dan 200 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de bestaande situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken die tevens zijn bestemd als '**Waarde - Cultuurhistorie**': 250 m²;

- indien in de bestaande situatie minder dan 400 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de bestaande situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken die tevens zijn bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie': deze oppervlakte vermeerderd met 20%, tot een maximum van 400 m²;
 - indien in de bestaande situatie meer dan 400 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de bestaande situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken die tevens zijn bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie': 400 m²;
2. in afwijking van het bepaalde in lid 4.7.14 onder d, onder 1 gemotiveerd kan worden afgeweken voor maatwerk indien de bebouwde situatie hiertoe aanleiding geeft en in het kader van de ruimtelijke uitstraling niet in redelijkheid kan worden verwacht dat een bestaand bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk wordt gesloopt, met dien verstande dat in dat geval het totaal aan bijbehorende bouwwerken maximaal 500 m² mag bedragen, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de huidige situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken die tevens zijn bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie';
 3. bijbehorende bouwwerken zoveel mogelijk geconcentreerd op het bouwvlak dienen te staan, waarbij de huidige bedrijfswoning bepalend is voor de concentratie van de bouwwerken. Hierbij mag de minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning 10 m bedragen ter bevordering van een goede ruimtelijke uitstraling en doelmatig gebruik van de bestemming 'Wonen';
- e. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verhardingen;
 - f. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
 - g. indien de omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' na wijziging meer bedraagt dan 5.000 m² en/of de toegelaten oppervlakte aan bebouwing na wijziging meer bedraagt dan 500 m², er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag; indien gekozen wordt voor aanvullende landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd overeenkomstig het bepaalde onder f;

- h. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- i. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- j. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

○ **4.7.15 Wonen cultuurhistorisch waardevol bijgebouw**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet in combinatie met de bestemmingen 'Groen - Landschapselement', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' en/of andere bestemmingen die aansluiten op de aangrenzende bestemmingen, voor de realisatie van één woning in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw, naast de bestaande en vergunde (bedrijfs)woning(en), met dien verstande dat:

- a. de locatie niet blijvend geschikt is/wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van agrarische bedrijven;
- b. het één bijgebouw betreft dat tevens is bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie';
- c. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ bedraagt van het bestaande karakteristieke bijgebouw;
- d. wijziging dient te zijn gericht op het behoud of herstel van het karakteristieke bijgebouw, waarvoor in ieder geval geldt dat de kenmerkende vorm en de cultuurhistorische waarden van het betreffende bijgebouw gehandhaafd blijven;
- e. advies wordt gevraagd bij een algemeen erkende organisatie of instelling op het gebied van cultuurhistorie;
- f. na realisatie geen vergroting van de woning plaatsvindt;
- g. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- h. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

○ **4.7.16 Woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet in combinatie met de bestemmingen 'Groen - Landschapselement', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' en/of andere bestemmingen die aansluiten op de aangrenzende

bestemmingen, voor de realisatie van twee wooneenheden middels woningsplitsing van een karakteristieke boerderij, met dien verstande dat:

- a. het een karakteristieke boerderij betreft die tevens is bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie';
- b. de te splitsen karakteristieke hoofdbouwmassa een inhoud van meer dan 1000 m³ heeft;
- c. wijziging dient te zijn gericht op het behoud of herstel van de karakteristieke boerderij, waarvoor in ieder geval geldt dat de kenmerkende vorm en de cultuurhistorische waarden van de betreffende karakteristieke boerderij gehandhaafd blijven;
- d. advies wordt gevraagd bij een algemeen erkende organisatie of instelling op het gebied van cultuurhistorie;
- e. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt en overtollige verharding dient te worden verwijderd, met dien verstande dat aan bijbehorende bouwwerken mag blijven behouden:
 - 1. bij een bouwvlak kleiner dan 1 ha: maximaal 200 m²;
 - 2. bij een bouwvlak groter dan 1 ha: maximaal 300 m²;
- f. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verhardingen;
- g. na splitsing geen verdere vergroting van de woning(en) meer mogelijk is;
- h. er nadere voorwaarden kunnen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van het perceel, indien de sloop van de overtollige bebouwing als bedoeld onder e niet voldoende is om te concluderen dat sprake is van een zorgvuldig landschappelijke inpassing. In dat geval dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen - Landschapselement' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;
- i. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- j. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- k. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

○ 4.7.17 Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch metwaarden - Landschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Water' ten behoeve van de realisatie van een waterberging, met dien verstande dat:

- a. het agrarische gebruik van de gronden dient te zijn beëindigd;
- b. de wijziging aanvaardbaar is uit het oogpunt van beschermde flora en fauna;
- c. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

-
- **Artikel 31 Waarde - Archeologie**
 - **31.1 Bestemmingsomschrijving**
 - **31.1.1 Bestemming**

De voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de instandhouding, bescherming en het behoud van archeologische waarden of verwachtingswaarden.

- **31.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 25) mogen op of in deze gronden geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, waarbij de verstoorde oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en/of gebruik wordt gemaakt van de diepte van de bestaande fundering zonder daarbij de bestaande fundering dieper uit te graven;
- b. gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet leiden tot een verstoring dieper dan 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld en:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waarde archeologie 2' met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waarde archeologie 3' met een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waarde archeologie 4' met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m².
- c. 31.2 a. en b. zijn niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologisch monument'.

- **31.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming gebouwen, dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits de indiener bij de omgevingsvergunning- aanvraag ter beoordeling een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige die hiervoor gecertificeerd is conform de Erfgoedwet, waarin de archeologische waarde van het te verstoren

terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

1. indien dit een gravend archeologisch onderzoek betreft, het verplicht is om een Programma van Eisen conform de vigerende KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag, en;
 2. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of;
 3. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of;
 4. geen archeologische waarden te verwachten zijn of kunnen worden geschaad.
- b. In de situatie als bedoeld in lid 31.3 sub a, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht.
- c. Bij de beoordeling van archeologische rapporten, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door het bevoegd gezag van de gemeente Rucphen.

▪ 31.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

▪ 31.4.1 Omgevingsvergunningvereiste

- a. Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waarde -Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, ontginnen, vergraven, afgraven, verwijderen van bestaande

- funderingen, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- 2. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- 3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
- 5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het vellen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- 6. het doen van opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek, tenzij verricht door een ter zake deskundige, namelijk een hiertoe gecertificeerde archeologische instantie conform de Erfgoedwet, die in het bezit is van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a geldt niet voor werken en/of werkzaamheden, die:
 - 1. niet leiden tot een verstoring dieper dan 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld en:
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – waarde archeologie 2' met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – waarde archeologie 3' met een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – waarde archeologie 4' met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m²;
- c. Het bepaalde in lid 31.4.1 b.1. is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – archeologisch monument'.

▪ **31.4.2 Uitzonderingsregel**

Het in lid 31.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 31.2 van toepassing is;

- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. worden uitgevoerd op de plaats van een verwijderde of nog te verwijderen fundering waarbij geen diepere verstoringen worden veroorzaakt;
- f. worden uitgevoerd in het kader van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen alsmede werken en/of werkzaamheden binnen de bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

▪ **31.4.3 Rapport**

Een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 31.4.1 kan door het bevoegd gezag slechts worden verleend indien de indiener bij de omgevingsvergunningsaanvraag een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, namelijk een hiertoe gecertificeerde archeologische instantie conform de Erfgoedwet, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. indien dit een gravend archeologisch onderzoek betreft, het verplicht is om een Programma van Eisen conform de vigerende KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag, en;
- b. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of;
- c. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of;
- d. geen archeologische waarden te verwachten zijn of kunnen worden geschaad.

▪ **31.4.4 Beoordeling rapport**

- a. Bij de beoordeling van archeologische rapporten als bedoeld in lid 31.4.3, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door het bevoegd gezag van de gemeente Rucphen.

▪ **31.4.5 Voorwaarden**

In de situatie als bedoeld in lid 31.4.3 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, of;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
- C.** de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige, namelijk een hiertoe gecertificeerde archeologische instantie conform de Erfgoedwet, die in het bezit is van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.