



Overal thuis



Prijs op aanvraag

| **HANDEL**
St.-Magdalenaweg 6

Vestiging Aarle-Rixtel
Dorpsstraat 8a
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl

 in business


NVM
Business



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

MULTIFUNCTIONELE OBJECT

Kenmerken

Royaal perceel	ca. 14.400 m²
Totale bebouwing	ca. 3.500 m²
Bestaande uit	bedrijfshal kantoorruimte in pandige woning kasbouw
Overig	bestemming Agrarisch



Huidige situatie

Het geheel bestaat uit een ruime bedrijfshal, kantoorruimte, inpandige woning en kasbouw. Het complex is door de voormalig eigenaar volledig ingericht ten behoeve van het kweken van siervissen en de handel in vijvergerelateerde artikelen.

De bestemming van het perceel betreft Agrarisch – Agrarisch bedrijf, waardoor voortzetting van een agrarische bedrijfsvoering rechtstreeks mogelijk is. Dankzij de omvang van het perceel en de bestaande bebouwing is hier direct ruimte voor een grootschalige bedrijfsactiviteit.

De combinatie van wonen en werken op één locatie maakt dit object bijzonder interessant voor ondernemers die hun bedrijfsvoering willen integreren met privégebruik.





Toekomstvisie

Naast het huidige gebruik zijn diverse alternatieve invullingen verkend die de potentie van deze locatie onderstrepen. Koper dient zijn plannen ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente, maar de volgende scenario's bieden inspirerende perspectieven:

1. Transformatie naar wonen

- Bestemmingswijziging naar burgerwoning (ca. 750 m³)
- Bijgebouw van 150 m² tot maximaal 300 m²

Een unieke kans om op een royaal perceel een vrijstaande woonlocatie te realiseren met volop privacy, ruimte en bijgebouwen. Ideaal voor liefhebbers van landelijk wonen met maximale vrijheid.

2. Niet-agrarisch bedrijf (milieucategorie 1 en 2)

- Bedrijfsactiviteiten binnen lichte milieucategorieën
- Bedrijfswoning toegestaan

Denk aan opslag, ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige productie of dienstverlening met woonfunctie op locatie

3. Recreatief / toeristisch concept

- Mogelijkheid voor circa 25 kampeereenheden
- Groepsaccommodatie met bedrijfswoning

De landelijke ligging en ruime opzet lenen zich uitstekend voor een recreatief concept zoals een minicamping, glamping, groepsverblijf of combinatie daarvan.

4. Agrarisch aanverwante bedrijvigheid

- Hoveniersbedrijf
- Dierenkliniek
- Hondenpension
- Manege of pensionstalling
- Cultuurtechnisch bedrijf

Binnen deze invulling is een bedrijfswoning toegestaan met bijgebouwen tot circa 2.875 m², groter dan 2.875 m² bouwen is mogelijk onder voorwaarden en na bijdrage in transitiefonds wat substantieel ontwikkelvolume biedt voor ondernemers in het buitengebied.

In overleg met verkoper is levering in BTW bespreekbaar

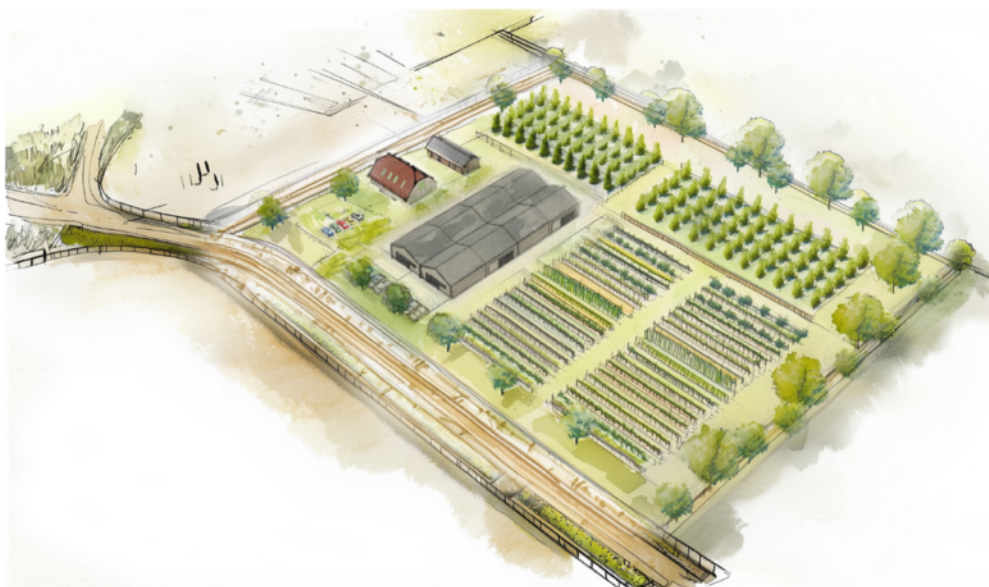
& mogelijkheden



Impressiefoto



Impressie
Optie A



woning en hoveniersbedrijven

St. Magdalenaweg 6
Datum: 05-01-2026

nijhoff
ARCHITECTEN

Optie A

Impressiefoto



Impressie
Optie B



woning en paardenstallen

St. Magdalenaweg 6
Datum: 05-01-2026

nijhoff
ARCHITECTEN

Optie B

Impressiefoto



Impressie
Optie C



woning en agrarische kinderopvang

St. Magdalenaweg 6
Datum: 05-01-2026

nijhoff
ARCHITECTEN

Optie C



Omgeving

De locatie aan de Sint Magdalenaweg 6 is gelegen in het landelijke buitengebied van Handel, een kerkdorp binnen de gemeente Gemert. De omgeving kenmerkt zich door een open agrarisch landschap met weilanden, boomkwekerijen en verspreid liggende woon- en bedrijfspercelen. Hier ervaart u rust, ruimte en privacy, met vergezichten over het Brabantse land.

Handel staat bekend om zijn dorpse karakter en hechte gemeenschap. In de directe nabijheid bevinden zich basisvoorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen en horecagelegenheden. Voor een uitgebreider voorzieningenaanbod – waaronder supermarkten, middelbare scholen en diverse winkels – ligt het centrum van Gemert op korte afstand.

De omgeving biedt daarnaast volop recreatieve mogelijkheden. Natuurliefhebbers kunnen terecht in natuurgebieden zoals de Strabrechtse Heide en de De Groote Peel, waar uitgestrekte heidevelden, bossen en wandel- en fietsroutes zorgen voor ontspanning in het groen.

Kadaster & Locatie



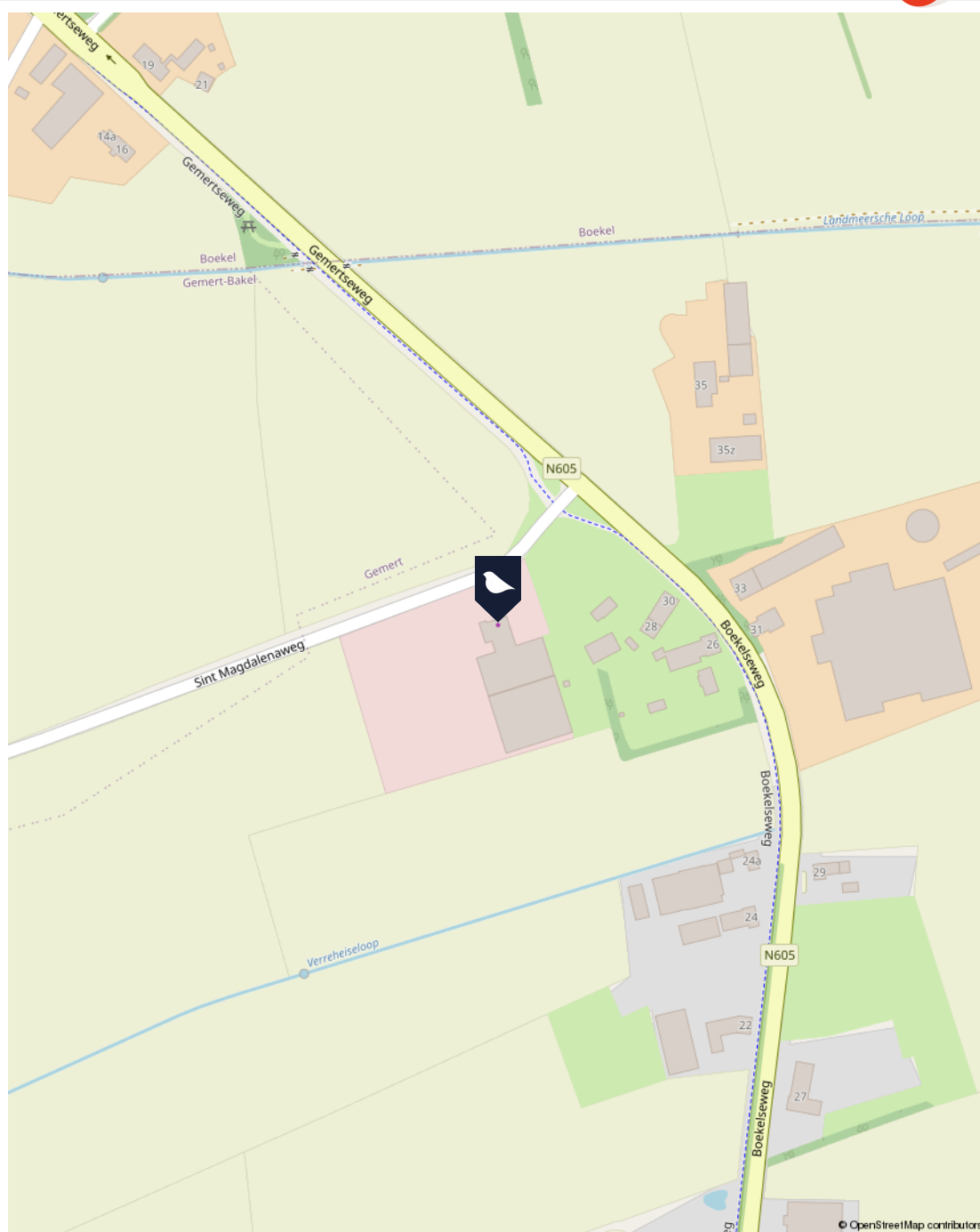
Kadastrale gemeente
Gemert

Sectie en perceel
O 894

Wordt dit
de nieuwe
locatie?



In de omgeving



De bereikbaarheid is goed: via provinciale wegen zijn omliggende plaatsen als Uden, Helmond en Eindhoven vlot bereikbaar. Hierdoor combineert deze locatie het beste van twee werelden: landelijk gelegen met uitstekende verbindingen richting stedelijke voorzieningen en uitvalswegen.

Kortom, een omgeving die zich kenmerkt door rust, ruimte en veelzijdigheid — passend bij zowel wonen als ondernemen in het buitengebied

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



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

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

Bent u geïnteresseerd in dit bedrijfspand?

Neem contact met ons op!



Frank van der Ligt

Adviseur bedrijfsmatig vastgoed

T 06 - 47 48 23 08

E f.vanderligt@berkkerkhof.nl



Isabelle van den Eijnde

Commercieel medewerker binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E i.vandeneijnde@berkkerkhof.nl



14

Artikel 25 Waarde - Archeologie 5

• 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

• 25.2 Bouwregels

◦ 25.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen;
- b. Het verbod geldt niet als:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
 2. de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of, indien de bodemverstoring dieper is dan 40 cm, de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 2.500 m².

◦ 25.2.2 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

• 25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 25.2.1 voor het oprichten van bouwwerken onder de voorwaarden dat:

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

het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- **25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- **25.4.1 Verbod**

Het is verboden op de in 25.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

- **25.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 25.4.1 is niet van toepassing voor zover het werkzaamheden betreft:

- a. tot een diepte van 40 cm onder het bestaande maaiveld en over een maximale oppervlakte van 2.500 m²;
- b. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

- **25.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 25.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 25.4.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

- **25.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring een diepte heeft van meer dan 40 cm en de oppervlakte meer bedraagt dan 2.500 m².

- **25.6 Wijzigingsbevoegdheid**

- **25.6.1 Wijziging begrenzing**

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' toevoegen dan wel verwijderen indien:

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

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

• 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een (vollegronds)teeltbedrijf, of;
- b. de uitoefening van een overig agrarisch bedrijf, of;
- c. de bestaande veehouderij, of;
- d. een (intensieve) veehouderij, met uitzondering van een pluimveebedrijf tenzij reeds aanwezig of geitenhouderijen tenzij reeds aanwezig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat, voor zover er geen sprake is van een bestaande (intensieve) veehouderij, er sprake dient te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
- e. intensieve veehouderij als nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit intensieve veehouderij';
- f. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- g. bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, maximaal één paardenbak per perceel, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie;
- h. mestbewerking, uitsluitend ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;
- i. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij:
 1. op de verbeelding een afwijkend aantal is aangegeven;
 2. het een afgestoten voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- j. één voormalige agrarische bedrijfswoning (plattelandswoning), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze woning wordt meegeteld in het op de verbeelding aangegeven aantal woningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – champignonkwekerij' uitsluitend de bedrijfsactiviteiten voor een champignonkwekerij zoals beschreven in bijlage 60;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – biovergisting' uitsluitend voor voorzieningen ten behoeve van biovergisting;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping' tevens voor een minicamping;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit niet-agrarisch', tevens voor niet-agrarische nevenactiviteiten van milieucategorie 1 of 2, met een maximum van 5.000 m² van het bestemmingsvlak;
- o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'veehandel', een bestaande veehandel;

- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie', tevens voor recreatieve nevenactiviteiten;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pluimvee', tevens voor een nieuw te vestigen pluimveebedrijf;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productie en handel in substraat ten behoeve van paddenstoelen- en oesterzwammenteelt', tevens voor de productie van en handel in substraat;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vuurwerkopslag en verkoop', tevens voor opslag en verkoop van vuurwerk;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderopvang', tevens voor kinderopvang;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte', een agrarisch bedrijf als zijnde passende herbestemming zoals bedoeld in de beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte';
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling burgerwoning', (tijdelijk) gebruik als burgerwoning conform artikel 4.4.2;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – upcycling' tevens voor voorzieningen ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en exploitatie van het bedrijf zoals mestverwerking en energie – opwekking;
- x. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6;
- y. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6;
- z. verharding;
- aa. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;

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

• 4.2 Bouwregels

◦ 4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mag het volgende worden gebouwd:

- a. zonder omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels of zonder reeds goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen bij de bijlagen bij de regels, bedraagt de maximale oppervlakte uit te breiden bebouwing 50 m²;
- b. agrarische bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat:

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

o **4.2.2 Maatvoering**

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

- a. de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij, mag niet worden uitgebreid;
- b. de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij mag niet worden uitgebreid;
- c. de reeds vergunde al dan niet bestaande bedrijfswoning c.q. plattelandswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750m³;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 12° en maximaal 60°;
- e. de dakhelling van de bedrijfswoningen en plattelandswoningen bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- f. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen is 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;

- g. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen 11 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- h. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 12 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- i. de maximale oppervlakte voor ondersteunende kassen is 1.000 m²;
- j. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- k. de hoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 2 m zijn;
- l. de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- of perceelsafscheidings welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;
- m. ondergronds bouwen is toegestaan voor het realiseren van mestputten onder bedrijfsgebouwen.

o **4.2.3 Beschermd monumenten**

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

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

• **4.3 Afwijken van de bouwregels**

o **4.3.1 Algemeen**

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

o **4.3.2 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a. om uitbreiding van bebouwing van meer dan 50 m² mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
 - de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
 - de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
 - de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.
 - b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels, is de onder a. bedoelde afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.
- o **4.3.3 Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij**

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

- a. de veehouderij is niet gelegen in een gebied aangeduid als 'Overige zone - beperkingen veehouderij', indien er sprake is van uitbreiding van gebouwen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat indien de veehouderij wel is gelegen in het gebied aangeduid als 'Overige zone - beperkingen veehouderij', het dient te gaan om een grondgebonden veehouderij. Dit houdt in dat uitbreiding van bebouwing alleen mogelijk is indien met behulp van de nadere regels Verordening ruimte, Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - beperkingen veehouderij' of op een locatie zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij niet leiden tot een intensieve veehouderij;
- d. er is geen sprake van een veehouderij zijnde een passende herbestemming in het kader van de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte' waarvan het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte';
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. er worden maatregelen getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
- h. aangetoond is dat de uitbreiding inpasbaar is in de omgeving door te verantwoorden dat:

1. rekening is gehouden met de gevolgen van de uitbreiding voor de locatie en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden;
 2. rekening is gehouden met de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten van de uitbreiding op deze functies, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 3. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer afgestemd op de uitbreiding is verzekerd;
- i. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er, indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage van de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert. Voor zover bij gemeentelijke beleidsnota een strengere norm is vastgesteld, is deze strengere norm van toepassing;
 - j. aangetoond dient te zijn dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - k. indien de gronden zijn gelegen binnen de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
 - l. aangetoond is dat de bestaande stikstofdepositie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de uitbreiding niet wordt overschreden;
 - m. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
 - n. indien er sprake is van hokdierhouderij, dient voldaan te zijn aan de voorwaarden gesteld onder artikel 4.3.5.
- o **4.3.4 Uitbreiding dierenverblijf voor een geitenhouderij**

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

- a. het vestiging of omschakeling betreft vanwege de verplaatsing van een bestaande geitenhouderij vanuit het belang van de bescherming van de gezondheid, onder gelijkblijvende omvang van deze geitenhouderij; of
- b. de toename van de oppervlakte dierenverblijf voor de geitenhouderij is ingegeven vanuit een dierenwelzijnsconcept

zonder toename van het aantal geiten dat het bedrijf op grond van de omgevingsvergunning milieu, ex artikel 2.1, eerste lid onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, ex artikel 2, eerste lid, onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding, ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer, op 07 juli 2017 mag houden;

- c. indien er sprake is van hokdierhouderij, dient voldaan te zijn aan de voorwaarden gesteld onder artikel 4.3.5.

- o **4.3.5 Uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij**

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

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

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

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

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

- **4.4 Specifieke gebruiksregels**

- o **4.4.1 Strijdig gebruik**

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

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

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

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

- **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- **4.5.1 Algemeen**

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

- **4.5.2 Omschakelen naar hokdierhouderij of uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij**

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

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

- **4.5.3 Omschakelen naar geitenhouderij of uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van geitenhouderij**

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

- a. het vestiging of omschakeling betreft vanwege de verplaatsing van een bestaande geitenhouderij vanuit het belang van de bescherming van de gezondheid, onder gelijkblijvende omvang van deze geitenhouderij; of
- b. de toename van de oppervlakte dierenverblijf voor de geitenhouderij is ingegeven vanuit een dierenwelzijnsconcept zonder toename van het aantal geiten dat het bedrijf op grond

van de omgevingsvergunning milieu, ex artikel 2.1, eerste lid onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, ex artikel 2, eerste lid, onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding, ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer, op 07 juli 2017 mag houden;

- c. indien er sprake is van omschakeling naar of uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij, dient te worden voldaan aan de voorwaarden genoemd in lid 4.5.2.

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

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

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

o **4.5.5 Verkoop van op het agrarische bedrijf vervaardigde of geteelde producten**

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

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

o **4.5.6 Tijdelijke huisvesting van werknemers**

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

- a. de tijdelijke huisvesting vindt plaats binnen de bestaande bebouwing of in verplaatsbare stacaravans of woonunits binnen het bestemmingsvlak;
 - b. uit een bedrijfsplan blijkt dat in (een) bepaalde periode(n) sprake is van een grote arbeidsbehoefte waarvoor tijdelijk werknemers moeten worden aangetrokken die in de periode dat zij op het bedrijf werken hier ook worden gehuisvest;
 - c. in het bedrijfsplan wordt aangegeven in welke periode het gebruik van de bebouwing voor de huisvesting plaatsvindt. Hierbij geldt een maximum van zes maanden per kalenderjaar;
 - d. uit het bedrijfsplan blijkt dat de huisvesting alleen ten dienste staat van de huisvesting van tijdelijke werknemers die op het desbetreffende agrarische bedrijf zelf werkzaam zijn;
 - e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
 - f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - g. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze vervalt in elk geval 5 jaar na de datum waarop ze is verleend.
- o **4.5.7 Omschakelen naar overig agrarisch bedrijf**

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

- a. deze omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen;
 - b. deze omschakeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
- **4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
 - o **4.6.1 Verbod**

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

- a. het dempen van sloten.
- o **4.6.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

o **4.6.3 Toelaatbaarheid**

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

• **4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

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

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

• **4.8 Wijzigingsbevoegdheid**

o **4.8.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'**

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

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. er is een concreet (bouw)plan;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- d. als er sprake is van de uitbreiding in oppervlakte dierenverblijf bij een veehouderij, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
 1. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
 2. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het

buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

3. aangetoond is dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 4. er dient een zorgvuldige dialoog te worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
 - f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
 - g. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
 - h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
 - j. de oppervlakte van het bestemmingsvlak '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' mag niet worden vergroot;
 - k. daar waar het bestemmingsvlak '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' wordt verkleind, wordt de bestemming '**Agrarisch**' opgenomen;
 - l. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.
- o **4.8.2 Vergroting of verkleining bestemmingsvlak '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**'**

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

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' indien er sprake is van een veehouderij;
- b. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- c. er is een concreet (bouw)plan;
- d. de uitbreiding is noodzakelijk uit bedrijfstechnisch en/of bedrijfseconomisch oogpunt;

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

- o. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.
- o **4.8.3 Wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging**

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

- a. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bedrijfsbestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming 'Wonen' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;
 - b. er reeds een bestaande woning aanwezig is;
 - c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
 - d. bij monumentale boerderijen en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' dient het karakter te worden gerespecteerd;
 - e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
 - f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
 - g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
 - h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
 - i. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.
- o **4.8.4 Omschakeling naar agrarisch verwant bedrijf**

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

- a. er is een concreet (bouw)plan;
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
- c. de locatie is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel;

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

o **4.8.5 Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf**

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

- a. er is een concreet (bouw)plan;
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
- c. de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte;
- d. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- e. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
- f. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
- g. er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
- h. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
- i. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
- j. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
- k. indien er sprake is van nieuwe bebouwing, heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;
- l. Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;
- m. bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m²;
- n. er dient sloop van overvloedige gebouwen plaats te vinden. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
- o. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
- p. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- q. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- r. buitenopslag is niet toegestaan;

- s. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- t. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- u. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- v. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- w. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

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

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

o 4.8.6 Boerderijsplitsing

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

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
 - 1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
 - 2. realiseren van één grote woning;
- d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overvloedige

- bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
 - g. per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
 - h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
 - i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
 - j. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
 - k. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.
- o **4.8.7 Omschakeling naar recreatief bedrijf**

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

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. het bestemmingsvlak is maximaal 1,5 hectare;
- c. er zijn slechts recreatiebedrijven toegestaan die behoren tot maximaal de milieucategorie 2;
- d. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
- e. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
- f. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
- g. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
- h. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- i. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige exploitatie;
- j. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme;
- k. ingeval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein, dient geborgd te zijn dat de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- l. de ontwikkeling leidt tot ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;

- m. gemotiveerd wordt dat de ontwikkeling mogelijk is vanuit een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
 - n. het plan bevat een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming over de beoogde ontwikkeling;
 - o. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - p. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
 - q. voor de gronden die worden bestemd als 'Recreatie' zijn de hoofdbestemmingsregels van toepassing;
 - r. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' opgenomen;
 - s. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.
- o **4.8.8 Wijziging (voormalige) agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning**

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

- a. het betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die op 1 januari 2013 reeds legaal aanwezig was en die door een burger wordt bewoond;
 - b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
 - c. er dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat;
 - d. (agrarische) bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
 - f. na toepassing van de onderhavige bevoegdheid kan geen aanspraak worden gemaakt op het oprichting van een extra bedrijfswoning;
 - g. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - h. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m².
 - i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden.
- o **4.8.9 Wijziging naar pluimveehouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' te wijzigen in de aanduiding

'specifieke vorm van agrarisch - pluimvee' ten behoeve van de omschakeling van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde pluimveehouderij, naar een pluimveehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

o **4.8.10 Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'**

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

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS



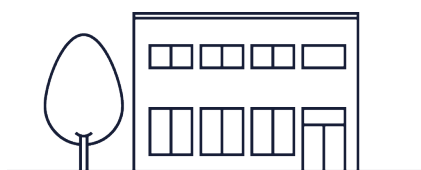
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhoveneweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

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



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!