



Vraagpr. € 35 m² per jaar

BEDRIJFSRUIMTE | BERGHEM
Valendonkstraat 12



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

NIEUWBOUW BEDRIJFSRUIMTE

Kenmerken

Oppervlakte	ca. 900 m² BVO
Inrijhoogte	ca. 4,15 m

Bouwjaar	december 2025
----------	----------------------

Bijzonderheden	betonklinkervloer damwand gevels voorzien van 4 schuifdeuren asbestvrij golfplaten dak casco oplevering
----------------	--

Te huur: moderne nieuwbouw bedrijfsruimte – Valendonkstraat 12, Berghem

Bent u op zoek naar een goed bereikbare, moderne en representatieve bedrijfsruimte in de omgeving van Berghem? Dan is deze locatie zeker het overwegen waard. De bedrijfsruimte biedt een uitstekende combinatie van functionaliteit, flexibiliteit en hoogwaardige afwerking, waardoor het uitermate geschikt is voor diverse ondernemersactiviteiten. Agrarische aanverwante opslag is wenselijk.

Bedrijfsruimte







Deze bedrijfsruimte is uitermate geschikt voor statische opslag, waarbij agrarisch gerelateerde opslag gewenst is. Door de royale oppervlakte biedt de ruimte ruime mogelijkheden voor ondernemers die waarde hechten aan flexibiliteit en efficiëntie.

Indien gewenst kan de loods opgedeeld worden in verschillende compartimenten, vraag de makelaar naar de mogelijkheden hiertoe.





- Huurprijs: € 35,= per m²/jaar excl. btw
- Waarborgsom: ter grootte van 3 maanden huur/incl. btw
- Huurperiode: in overleg met een minimale looptijd van 12 maanden
- Aanvaarding: per direct

Huurindexering: Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex reeks "alle huishoudens" (2015 = 100), dan wel meest recente tijdsbasis, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Btw: De huur is met btw belast; indien huurder niet aan "90%-criterium" (aandeel belaste prestatie) voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde huur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzet belasting, zodanig verhoogd, dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

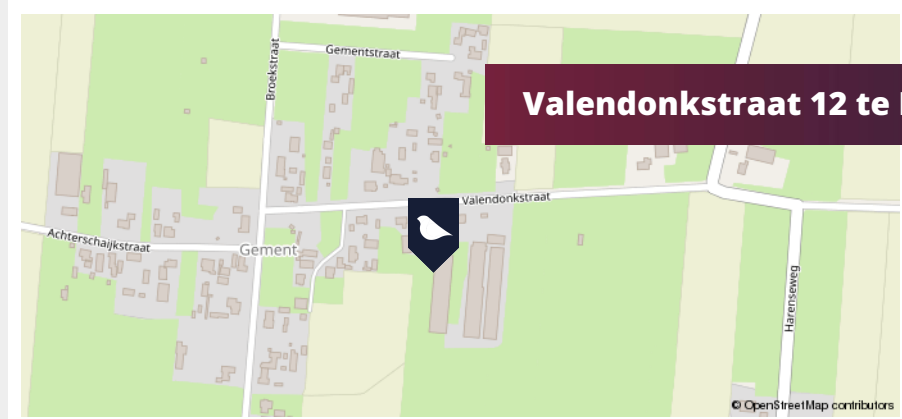
Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Berghem

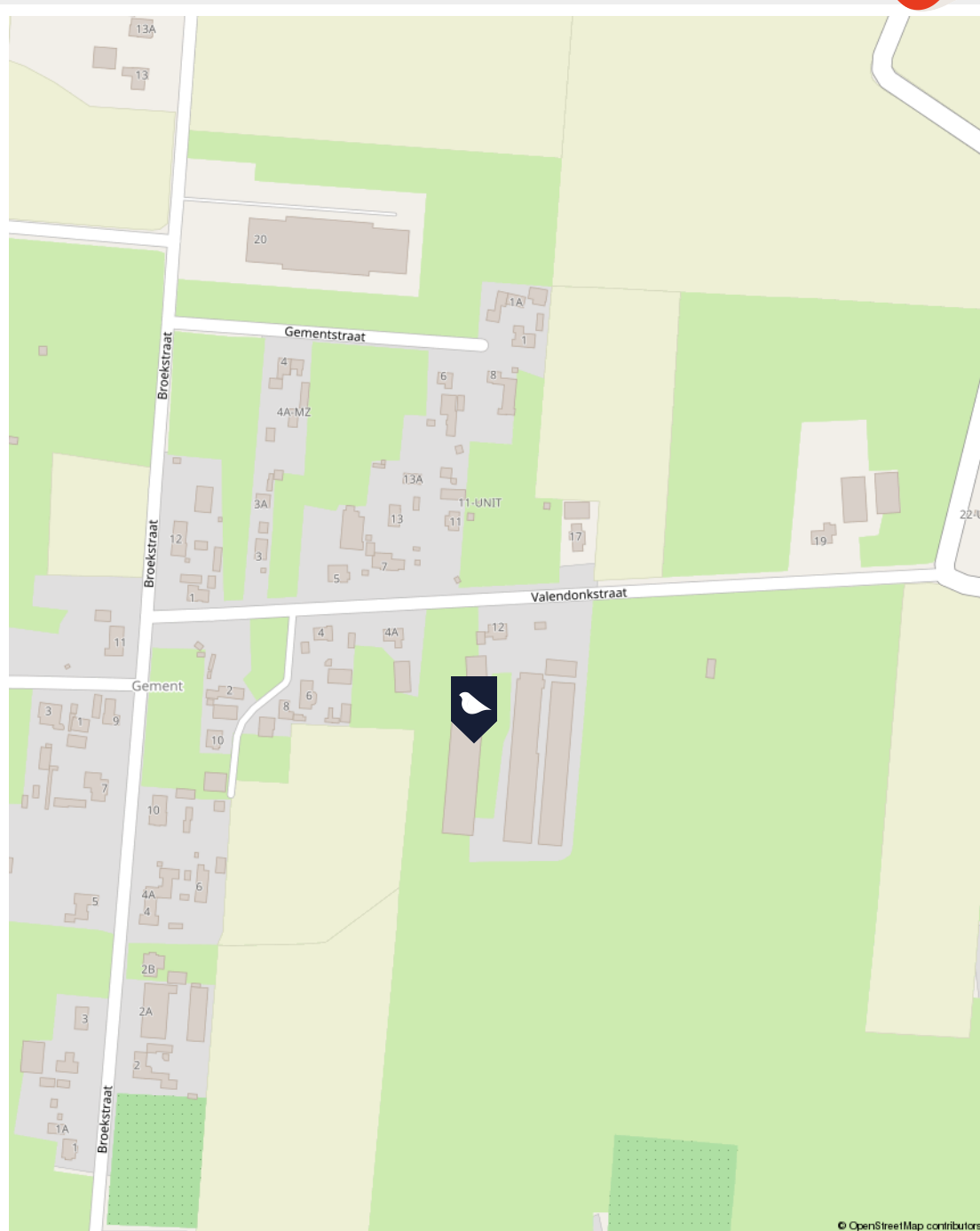
Sectie en perceel
D 1168 gedeeltelijk

Wordt dit
de nieuwe
locatie?



Valendonkstraat 12 te Berghem

In de omgeving



De bedrijfsruimte is gunstig gelegen in het buitengebied nabij het industrieterrein De Geer, waardoor een goede bereikbaarheid voor transport en logistiek gewaarborgd is. De Valendonkstraat zelf is een rustige maar brede straat in het buitengebied van Berghem, met een mix van woonadressen en agrarisch/kleinzakelijk gebruik. Deze combinatie biedt een rustige werkomgeving met praktische verbindingen naar belangrijke uitvalswegen.

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!



Frans Merkens RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 20 36 97 49

E f.merkens@berkkerkhof.nl



Sanne van de Kolk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandekolk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS



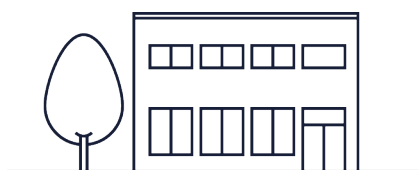
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

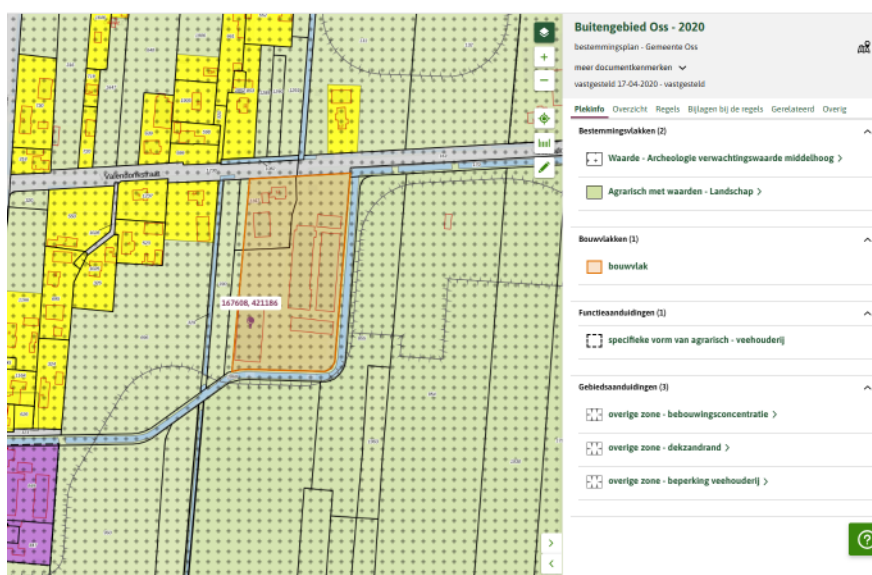
Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.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



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- b. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
- c. activiteiten, genoemd in bijlage 6 **Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten** met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- d. een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk; in afwijking van het bepaalde in artikel 1.14 is bed and breakfast in de genoemde omvang ook toegestaan binnen vrijstaande cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen op percelen die met 'cultuurhistorische waarden' zijn aangeduid;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- g. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn gelegen op gronden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
- h. natuurontwikkeling in de vorm van een natuurvriendelijke oever binnen 10 meter van de bestemmingen 'Water' en 'Water - Vaarweg';
- i. verkeer, uitsluitend in de vorm van
 1. bestaande uitwegen en kunstwerken
 2. onverharde wegen en onverharde paden
 3. bestaande halfverharde wegen en bestaande halfverharde paden
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wachthaven': voorzieningen voor een wachthaven in de vorm van een verhard pad, een parkeerplaats, aanlegsteigers, een gebouw voor sanitaire voorzieningen en een radarmast.
- k. bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten;
- l. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van watergangen, sloten en greppels, alsmede voor andere wateren met een kleinere oppervlakte dan 200 m²;
- m. erf- en randbeplantingen;
- n. tuinen bij woningen die geen agrarische bedrijfswoning zijn, onder de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt, is niet groter dan 1.500 m²
 2. indien sprake is van een burgerwoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de bijbehorende bestemming 'Wonen' zijn samen niet groter dan 3.000 m²
 3. indien sprake is van een niet-agrarische bedrijfswoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de betreffende woning met tuin, voor zover gelegen binnen het betreffende bestemmingsvlak, zijn samen niet groter dan 3.000 m²
 4. de maximale afstand tot het bijbehorende bestemmingsvlak is 20 m
- o. ter plaatse van de aanduiding 'groen': uitsluitend erf- en randbeplantingen;
- p. grondwaterbescherming en de bescherming van het belang van drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone -

- grondwaterbeschermingsgebied' respectievelijk de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied';
- q. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beeldentuin': een beeldentuin;
 - r. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan': een tennisbaan voor particulier gebruik;
 - s. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - stiltecentrum': een stiltecentrum;
 - t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2': de gezamenlijke huisvesting van een groep van 6 niet verwante personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;
 - u. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal arbeidsmigranten': de huisvesting van arbeidsmigranten tot het in die aanduiding genoemde aantal;
 - v. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin': een bezoekerstuin;
 - w. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': uitsluitend een onverhard of halfverhard ontsluitingspad;
 - x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - valkstraat 1': uitsluitend de instandhouding en vervanging van de bestaande verharding, alsmede de instandhouding en vervanging van de bestaande bebouwing tot maximaal de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte, een en ander uitsluitend voor akkerbouw;
 - y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad': uitsluitend een fietspad;
 - z. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': uitwegen, kunstwerken, verharde wegen en verharde paden;
 - aa. ter plaatse van de aanduiding 'pad': uitsluitend een halfverhard of een onverhard pad met een maximale breedte van 1 m;
 - ab. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 1': het bewonen van een bedrijfswoning met aan-, uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning;
 - ac. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 2': het bewonen van een bedrijfswoning met aan-, uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning door meer dan 4 en niet meer dan 8 niet-verwante personen;
 - ad. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verhard pad': een verhard pad;
 - ae. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': één voetbalveld;
 - af. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal': uitsluitend een grondwal;
 - ag. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie': een theehuis voor daghoreca met een hooiberg en een multifunctionele ruimte;
 - ah. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': maximaal 1 recreatiewoning voor uitsluitend toeristisch recreatief verblijf;
 - ai. ter plaatse van de aanduiding 'terras': uitsluitend een terras;
 - aj. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - fotostudio': een fotostudio;
 - ak. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': uitsluitend een bedrijfswoning;
 - al. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Detaillering

In het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf':

- a. is binnen elk bouwvlak niet meer dan één bedrijf toegestaan, met dien verstande dat bouwvlakken die zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' tezamen worden aangemerkt als één bouwvlak;
- b. zijn niet-natuurlijke waterretentie, opslag (onder andere van mest en voer), sleufsilos, kuilvoerplaten, tuinen, paardenbakken, vis(kweek)vijvers en andere

- permanente voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mede begrepen;
- c. zijn, in afwijking van het bepaalde onder b, paardenbakken buiten het bouwvlak uitsluitend toegestaan
1. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 1', 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 2', 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 3' en 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 4';
 2. ter plaatse van bestaande paardenbakken;
- d. is een voorziening voor het bewerken van mest mede begrepen, maar alleen als deze afkomstig is van de eigen locatie;
- e. is de uitoefening van een veehouderij en een paardenhouderij uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met dien verstande dat binnen bouwvlakken uitsluitend als vee en paarden mogen worden gehouden: de diersoorten zoals opgenomen bij dat bouwvlak in [Bijlage 7 Tabel 'Diersoorten veehouderijen'](#) alsmede hobbymatig vee zoals gedefinieerd in [Bijlage 8 Tabel 'Hobbymatig vee'](#) tot de in die bijlage genoemde omvang;
- f. is buiten de zone '[overige zone - beperking veehouderij](#)' de uitoefening van een veehouderij uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met dien verstande dat:
1. binnen gebouwen dieren alleen op de begane grond gehouden mogen worden, met uitzondering van volière- en scharrelstallen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden voor legkippen; in afwijking hiervan mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - amsteleindstraat 132' varkens worden gehouden in twee bouwlagen;
 2. een toename van de oppervlakte van dierenverblijven niet is toegestaan;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 voorzieningen voor dierenwelzijn op alle bouwlagen aanwezig mogen zijn;
- g. is binnen de zone '[overige zone - beperking veehouderij](#)' de uitoefening van een veehouderij uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met dien verstande dat:
1. voor een niet-grondgebonden veehouderij de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang heeft van de gebouwen die:
 - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
 - gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning;
 2. voor een niet-grondgebonden veehouderij de oppervlakte van de bouwwerken die geen gebouw zijn ten hoogste de omvang heeft van de bouwwerken die geen gebouw zijn die:
 - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
 - gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning;
 3. voor een grondgebonden veehouderij een toename van de oppervlakte van dierenverblijven niet is toegestaan;
 4. binnen gebouwen dieren alleen op de begane grond gehouden mogen worden, met uitzondering van volière- en scharrelstallen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden voor legkippen;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 voorzieningen voor dierenwelzijn op alle bouwlagen aanwezig mogen zijn;
- h. is de uitoefening van glastuinbouwbedrijven uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- i. is de uitoefening van overige agrarische bedrijven uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig agrarisch bedrijf';
- j. is per agrarisch bedrijf maximaal de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) begrepen/toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan de hoogste depositie ingevolge:

1. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van de legaal bestaande ammoniakemissie ten tijde van de vaststelling van het plan; dan wel
2. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die opgenomen is in [Bijlage 9 Tabel 'Stikstofrechten'](#) , voor zover deze vergunning onherroepelijk is, dan wel
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die opgenomen is in [Bijlage 9 Tabel 'Stikstofrechten'](#) , voor zover deze vergunning onherroepelijk is, dan wel
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 8 van de Regeling programmatische aanpak stikstof, zoals die opgenomen is in [Bijlage 9 Tabel 'Stikstofrechten'](#) .
- k. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoer' uitsluitend de opslag van ruwvoer toegestaan;
- l. is de verkoop aan huis van op het agrarisch bedrijf geproduceerde goederen mede begrepen, tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 35 m²;
- m. zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. het gebruik voor de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
 2. de vorm, omvang en locatie van de nevenactiviteit zijn beperkt tot de vorm, omvang en locatie van bedrijvigheid zoals die zijn vermeld in [Bijlage 3 Bestaande kleinschalige activiteiten](#);
 3. er vindt geen buitenopslag voor de nevenactiviteiten plaats;
 4. het parkeren vindt op eigen terrein en binnen het bouwvlak, plaats;
- n. zijn buiten het bouwvlak per buiten dat bouwvlak gelegen legale schuilgelegenheid voor vee een verharding en opslag hierop toegestaan mits de oppervlakte niet groter is dan 30 m², de verharding aansluitend aan het gebouw ligt en de grootte van de opslag van voer maximaal 1 m³ is;
- o. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - luttelweg 13' de volgende activiteiten mede begrepen:
 1. een zorgboerderij in de vorm van permanente huisvesting van zorgbehoevenden, tijdelijke logievoorziening voor familie van ter plaatse wonende zorgbehoevenden en gemeenschappelijke ruimten hiervoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
 2. recreatieve en dag- en avondbestedingsactiviteiten als onderdeel van de onder 1 bedoelde zorgboerderij;
 3. verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 2 gastenkamers en stalling van bijbehorende paarden in relatie tot het ruiterroutenetwerk;
 4. aan een paardenhouderij gerelateerde recreatieve activiteiten waaronder in ieder geval worden begrepen excursies, paardrijden, pensionstalling, huifbedrijven en verenigingsactiviteiten van een pony- en voltigeclub;
 5. horeca die aan deze functies ondergeschikt is en deze ondersteunt;
- p. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - weisestraat 17' mede begrepen een agrarisch loonbedrijf met een maximale oppervlakte van 400 m² en een constructiewerkplaats en ijzerhandel met een maximale oppervlakte van 1.632 m²;
- q. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hertog janstraat 53' de volgende activiteiten, met een maximale oppervlakte van gebouwen van 6.000 m², mede begrepen:
 1. een agrarisch loonbedrijf;
 2. handel in akkerbouwproducten;

3. mestbewerking met een maximale oppervlakte van 1.711 m²;
 4. menging van agrarische bijproducten;
 - r. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - meester van coothstraat 54' naast een paardenhouderij een pensionstalling mede begrepen;
 - s. is uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - daalderstraatje 4' en 'specifieke vorm van agrarisch - lutterstraat 6' een paardenpension met daarbij recreatief gebruik van de binnen het agrarisch bouwvlak gelegen paardenbak mede begrepen;
 - t. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kesselse dijk 16' een loonwerkbedrijf mede begrepen;
 - u. is recreatief nachtverblijf in de vorm van kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) in een camper zonder extra voorzieningen toegestaan, uitsluitend binnen bouwvlakken en uitsluitend indien één of meer bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - v. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - oijenseweg 284' de volgende activiteiten mede begrepen:
 1. een kaasmakerij met opslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasmakerij';
 2. op de begane grond detailhandel in boerderij- en streekprodukten in combinatie met educatie, opslag, een educatieve productieruimte en een kookstudio met daaraan verbonden horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landwinkel';
 3. opslag voor de in de onderdelen 1, 2, 4, 5 en 6 genoemde functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 4. op de eerste verdieping kinderopvang, educatie, het bieden van vergaderfaciliteit en lezingen en een kookstudio met daaraan verbonden horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - multifunctionele ruimte', met dien verstande dat het aantal personen dat tegelijkertijd maximaal aanwezig mag zijn voor de functies vergaderfaciliteit en lezingen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 50;
 5. daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - landwinkel' en 'horeca';
 6. recreatie in de vorm van voorbeeldvijvers;
 - w. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - munlaan 15' het houden van 5 paarden mede begrepen.
- In het doel 'verkeer' is mede begrepen de verbreding van wegen voor de aanleg van al dan niet vrijliggende fiets- en voetpaden, voorzover deze zijn gelegen binnen een zone van 30 m uit de as van de bestaande weg of uitweg.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Algemene bouwregels voor het agrarisch bedrijf

- a. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a
 1. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 10' één schuilgelegenheid toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 2. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 20' één garage/paardenstal toegestaan met een maximale goothoogte van 2,7 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
 3. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 22' één paardenstal toegestaan met een maximale oppervlakte van 33 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m;

4. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' maximaal 2 gebouwen toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4 m;
 5. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bijenstand' een bijenstand toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
 6. is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 1', 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 2' en 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 3' voor een paardenbak een afrastering met een maximale hoogte van 1,6 m toegestaan;
 7. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 4' voor een paardenbak 3 lichtmasten toegestaan met een maximale hoogte van 4 m, alsmede 1 spiegel met een maximale breedte van 7,5 m en een maximale hoogte van 2,8 m, alsmede een afrastering met een maximale hoogte van 1,6 m;
 8. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stapmolen' een stapmolen toegestaan met een maximale hoogte van 4 m;
 9. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 28' een schuur toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 10. zijn ook buiten bouwvlakken erf- en terreinafscheidingen en leipalen toegestaan.
- c. Het bouwvlak mag, met inachtneming van de overige regels van dit plan, volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gebouwen niet zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoer' uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn voor de opslag van ruwvoer zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bendelaar 1' de maximale oppervlakte gebouwen van paardenfokkerij en hondenfokkerij en -pension niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
 4. windturbines niet zijn toegestaan.

3.2.3 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfswoningen, daaronder begrepen woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 1' of 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 2', inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de woonfunctie

- a. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt per bouwvlak maximaal één, maar ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan, en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - platerstraat 2-4' een tweede agrarische bedrijfswoning toegestaan, onder de volgende beperkingen:
 1. de tweede agrarische bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de eerste bedrijfswoning en de daarin begrepen bedrijfsruimte dan wel van een vrijstaande bedrijfsruimte
 2. de inhoud van de tweede agrarische bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 200 m³ dan wel de vloeroppervlakte van de tweede agrarische bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 75 m².
- c. Voor de voorgevel van de bedrijfswoning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevel met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.

- d. De inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mag maximaal 750 m³ bedragen; in afwijking hiervan mag de maximale inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven;
- e. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mogen niet meer bedragen dan:
 - 1. binnen de zones 'overige zone - uiterwaarden', 'overige zone - oeverwal', 'overige zone -dekzandrand' en 'overige zone - dekzandrug' 3 respectievelijk 10 m;
 - 2. buiten de onder 1 genoemde zones 5 respectievelijk 10 m.
- f. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 m.
- g. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan 100 m².
- h. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd.

3.2.4 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfsgebouwen

- a. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien aanwezig, worden gebouwd. Als er meer dan één bedrijfswoning aanwezig is, geldt als achtergevel uitsluitend die achtergevel die het dichtst bij de weg is gelegen.
- b. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - 1. binnen de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' 6 m;
 - 2. buiten de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' maar binnen de zone 'overige zone -komgebied' 4,5 m;
 - 3. binnen de zones 'overige zone - uiterwaarden', 'overige zone - dekzandrand', 'overige zone -dekzandrug' en 'overige zone - oeverwal' 3,5 m;
- d. Kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'. In afwijking van het bepaalde onder b mag de goothoogte van kassen niet meer bedragen dan 6 m.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c mag de goothoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'specifieke vorm van agrarisch - weterringstraat 1-3' niet meer bedragen dan 3,60 m;
 - 2. 'specifieke vorm van agrarisch - parallelstraat 2' niet meer bedragen dan 4 m;
 - 3. 'maximum goothoogte (m)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.

3.2.5 Specifieke bouwregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn voor het agrarisch bedrijf

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag
 - 1. binnen bouwvlakken voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is niet meer bedragen dan 1,2 m;
 - 2. binnen bouwvlakken voor het overige niet meer bedragen dan 2 m;
 - 3. buiten bouwvlakken niet meer bedragen dan 1,2 m.
- b. De bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c. De bouwhoogte van voersilos, monovergisters en windwokkels mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte van stapmolens mag niet meer bedragen dan 4 m.
- f. De bouwhoogte van leipalen voor bomen-, planten- en gewassenteelt mag niet meer bedraagt dan 3 m.
- g. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- h. Bouwwerken die geen gebouw zijn, moeten, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1,2 m, achter de voorgevellijn

worden gebouwd.

3.2.6 Algemene bouwregels voor overige doeleinden

- a. Voor de bebouwing ten dienste van nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen gelden de volgende regels:
 1. uitsluitend voor nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, tot een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte per gebouw van 15 m²;
 2. voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van antennemasten niet meer mag bedragen dan 40 m;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m.
- b. Voor het doel 'verkeer' mogen bouwwerken die geen gebouw zijn worden opgericht, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
 2. de bouwhoogte van overige kunstwerken en kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' mogen bouwwerken die geen gebouw zijn worden opgericht voor de uitoefening van de tennissport, mits:
 1. de hoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 10 m;
 2. de hoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn niet meer bedraagt dan 3,5 m.
- d. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - stiltecentrum' mag één gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.
- e. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wachthaven' is één radarmast toegestaan met een maximale bouwhoogte van 12 m, en is één gebouw voor sanitaire voorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.
- f. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' mogen bouwwerken die geen gebouw zijn worden opgericht met een maximale hoogte van 6 m, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan.
- g. Voor het overige mag niet worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

- a. de ruimtelijke kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- d. de landschappelijke en natuurwaarden;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van de bebouwing;
- b. de nokrichting van daken;
- c. de oriëntatierichting van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor de

activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ruimtelijke kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- d. de landschappelijke en natuurwaarden;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Activiteit	Basisregel	Voorwaarden
Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfswoningen	artikel 3.2.3 onder e	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m
Het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij	artikel 3.1.2 onder f2 en g3	- maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, een en ander conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde regels van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij zoals gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning - de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving. Het betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid - er is aangetoond 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 -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij

tot een daling leiden van de achtergrondbelasting die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert

- er is een zorgvuldige dialoog gevoerd gericht op het betrekken van de belang van de omgeving in de planontwikkeling
- het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij is pas toegestaan nadat het moratorium geitenhouderij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden
- bij ligging in de zone '**overige zone - beperking veehouderij**' mag, als sprake van een niet-grondgebonden veehouding de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang hebben van de gebouwen die
 - * op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
 - * gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning
- als sprake is van een hokdierhouderij Gedeputeerde Staten hebben bewijs overlegd dat:
 - * binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloopherbbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
 - * ingeval van sloop de oppervlakte van sanering ten minste 120% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
 - * ingeval van herbestemming de oppervlakte van de sanering ten minste

		200% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; * deze sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of ingebruiknemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een provinciale saneringsregeling * waarbij geldt voor veehouderijen die gebruik maken van de regeling in artikel 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (uitzonderingsregeling stoppende veehouderij) dat alleen de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren die nodig om het aantal dieren te huisvesten overeenkomstig de gedane mededeling meetelt als inbreng voor een te saneren dierenverblijf
Het situeren van bedrijfsgebouwen vóór de achtergevel van de bedrijfswoning, dan wel situering van de bedrijfswoning dusdanig dat bestaande bedrijfsgebouwen niet achter de achtergevel van de bedrijfswoning zijn gebouwd	artikel 3.2.4 onder a	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - het bedrijfsgebouw is op ten minste 1 meter achter de voorgevel van de woning gesitueerd
Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfsgebouwen	artikel 3.2.4 onder c	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m
Het bouwen van kassen buiten de aanduiding 'glastuinbouw'	artikel 3.2.4 onder d	-de kassen worden gebouwd binnen een bouwvlak -de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m²

		- de landschappelijke inpassing dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden aan de hand van een gedetailleerd uitgewerkt en door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan - deze afwijking mag niet worden toegepast bij bedrijven waarvan het bouwvlak geheel of gedeeltelijk ligt binnen de aanduiding 'overige zone - groenblauwe man
Het bouwen van gebouwen, zoals schuilgelegenheden voor vee, buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de bouwhoogte mag niet meer mag bedragen dan 3,5 - de goothoogte mag niet meer mag bedragen dan 2,5 - de oppervlakte van het bijbehorende kadastrale terrein moet ten minste 0 ha bedragen - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m² bij een bijbehorend kadastraal terrein 1 ha, niet meer dan 25 m² bij een bijbehorend kadastraal terrein tussen 1 en 2 ha, niet meer dan 30 m² bij een bijbehoren

kadastraal terrein
 groter is dan 2 ha
 - het aantal
 gebouwen mag ni
 meer bedragen da
 één per bijbehore
 kadastraal terrein
 - het gebouw ligt c
 een afstand van
 minimaal 20 m ter
 opzichte van
 woningen van der
 - er moet voorzien
 in een goede
 landschappelijke
 inpassing
 - deze
 afwijkingsmogelijk
 geldt alleen binnen
 zones 'overigezon
 oeverwal', 'overige
 zone - dekzandran
 en 'overige zone -
 dekzandrug', met
 uitzondering van d
 gronden die zijn
 gelegen binnen de
 aanduiding 'overig
 zone -
 schuilgelegenheid
 uitgesloten'.

Het bouwen van
 zonnepanelen
 buiten het bouwvlak
 of buiten het
 bestemmingsvlak
 'Wonen' of 'Bedrijf'

artikel 3.2.2 onder
 a

- de oppervlakte mag niet meer bedragen
 dan 250 m² per bijbehorend agrarisch
 bouwvlak respectievelijk bestemmings
 'Bedrijf'
 - de oppervlakte mag niet meer bedragen
 dan 50 m² per bijbehorend
 bestemmingsvlak 'Wonen'
 - de hoogte mag niet meer bedragen d
 2 m
 - de zonnepanelen zijn gesitueerd
 aansluitend op het bijbehorende agrari

		bouwvlak dan wel het bijbehorende bestemmingsvlak 'Bedrijf' dan wel het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wonen' - er is binnen het bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak 'Bedrijf' of bestemmingsvlak 'Wonen' geen mogelijkheid om de zonnepanelen te situeren - de met de zonnepanelen opgewekte electriciteit is voor eigen gebruik
Het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- binnen de zone 'overige zone - komgebied' is afwijking uitsluiten toegestaan tot een hoogte van 0,5 m; binnen de overige gebieden is afwijking uitsluitend toegestaan tot een hoogte van 4,5 m
Het bouwen van permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- het mogen geen gebouwen betreffen - de invloed op de omgeving is beperkt - de hoogte mag niet meer bedragen dan 6 m - de teeltondersteunende voorzieningen moeten direct aansluitend aan een bouwvlak gerealiseerd worden - voor zover de teeltondersteunende voorzieningen liggen binnen de gebiedsaanduiding 'Groenblauwe man' op kaart 6 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld op 25 oktober 2019), is de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan tot ten hoogste 3 hectare
Het bouwen van een windmolen voor regulering van de waterstand buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a en c4	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 15 m

Het bouwen van windturbines binnen het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder c4 en artikel 3.2.5 onder g	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 25 m - de windturbine mag grootschalige opwekking van wind en zonne-energie schaden
Het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn voor paardenbakken buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 1,6 m
Het bouwen van ooievaarsnesten buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m
Het bouwen van bijenstallen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m ²
Het overschrijden van de maximale inhoudsmaat van een woning	artikel 3.2.3 onder d	- er is sprake van bestaande hoofdbouwmassa bestaat uit woning (voormalig) stalgedeelte - het ruimtelijke beeld wijzigt niet door het toevoegen van het (voormalige) stalgedeelte aan de woning - artikel 35 is niet van toepassing
Het overschrijden van de maximale	artikel 3.2.3 onder d	- de inhoud mag maximaal 1.000 m ³ zijn - de woning moet naar aard, schaal en

inhoudsmaat van
een woning

uitstraling passen in de omgeving
- artikel 35 is van toepassing

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ruimtelijke kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- d. de landschappelijke en natuurwaarden;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Voorwaarden
Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 100 m² - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw of bedrijfsgebouw

Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning

- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een maatschappelijk belang, bijvoorbeeld reclassering
- op het perceel dient al een bedrijfswoning aanwezig te zijn
- de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden
- de voor bewoning te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 40 m²
- het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning

Kleinschalige activiteiten

- de activiteit wordt uitgeoefend als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf
- het gebruik voor de kleinschalige activiteit vindt plaats binnen het agrarisch bouwvlak
- de afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse
- er dient voldaan te worden aan het bepaalde in bijlage [2](#)
- [Mogelijkheden kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven](#), met dien verstande dat als een bouwvlak binnen meerdere zones ligt, per kleinschalige activiteit het ruimste regime geldt
- buitenopslag is niet toegestaan
- er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking
- een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte binnen het bouwvlak
- lawaaisporten zijn niet toegestaan
- de maximale oppervlakte voor opslag bedraagt 1.000 m², verminderd met de

oppervlakte die in gebruik is voor andere kleinschalige activiteiten dan opslag;

- de maximale oppervlakte van andere kleinschalige activiteiten dan opslag bedraagt 500 m², met dien verstande dat de maximale oppervlakte voor verkoopactiviteiten niet meer dan 200 m² bedraagt
- verkoop van streekproducten mag alleen plaatsvinden in combinatie met verkoop van agrarische dan wel ambachtelijke producten van het eigen agrarische dan wel ambachtelijke bedrijf

Minicamping

- deze afwijkingsmogelijkheid is niet toepasbaar binnen de zone '**overige zone - primair agrarisch gebied**'
- het aantal plaatsen bedraagt maximaal 25
- de minicamping is gesitueerd binnen of direct aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak
- de landschappelijke inpassing dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden aan de hand van een gedetailleerd uitgewerkt en door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan
- parkeren dient op eigen terrein binnen het bouwvlak plaats te vinden
- alleen kampeermiddelen zijn toegestaan; stacaravans en andere recreatieve bouwwerken zijn niet toegestaan
- het gebruik is uitsluitend toegestaan in de periode van 31 maart tot 1 oktober

Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

- het betreft uitsluitend voorzieningen in de vorm van overnachtingsmogelijkheden en verblijfsruimten voor tijdelijke arbeidskrachten die benodigd zijn voor en werkzaam zijn bij het betreffende bedrijf gedurende het plant- en oogstseizoen, met een maximum van zes maanden per jaar
- de voorzieningen hebben een maximale oppervlakte van 200 m²

Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in Bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsploeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsploeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 4 Bedrijvenlijst - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
---	--

Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsploeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
---	--

Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering
---	--

Het toestaan van paardenbakken voor hobbymatig gebruik	- de paardenbak is gesitueerd direct aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak dan wel het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wonen' - de totale oppervlakte bedraagt niet méér dan 1.225 m² per bijbehorend agrarisch bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak 'Wonen'
---	---

- de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van de as van de weg
- de paardenbak is voorzien van een goede landschappelijke inpassing
- de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van woningen van derden

Het bewonen van een bedrijfswoning met aan-, uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning (de plattelandswoning)

- binnen het bouwvlak is een agrarisch bedrijf actief
- er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren; als milieuhygiënisch bezwaar worden in ieder geval niet beschouwd milieuhygiënische bezwaren als gevolg van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak
- de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast

Het halfverharderen van onverharde wegen en paden, en het aanleggen van verharde kavelpaden

n.v.t.

Het gebruik van agrarische gronden buiten het bouwvlak voor erfverharding

- de verharding ligt aansluitend aan het bijbehorend bouwvlak
- de noodzaak is aangetoond
- binnen de zone '**overige zone - beperking veehouderij**' is sprake van een grondgebonden veehouderij
- er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing
- de totale oppervlakte van de erfverharding inclusief het bijbehorend bouwvlak is niet groter dan
 - * 2 ha voor een teeltbedrijf/vollegrondsteeltbedrijf
 - * 2 ha voor een veehouderij in de zone '**overige zone - komgebied**'
 - * 2 ha voor een bedrijf met een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch
- vergroting bouwvlak tot 2 ha'
- * 1,5 ha voor overige situaties

Het gebruik als tuin van agrarische gronden buiten het bestemmingsvlak op een grotere afstand tot het bijbehorende bestemmingsvlak dan 20 m

- de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch metwaarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt, is niet groter dan 1.500 m²
- indien sprake is van een burgerwoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de bijbehorende bestemming 'Wonen' zijn samen niet groter dan 3.000 m²
- indien sprake is van een niet-agrarische bedrijfswoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de betreffende woning met tuin, voor zover gelegen binnen het betreffende bestemmingsvlak, zijn samen niet groter dan 3.000 m²

Toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) op Natura 2000 gebied

De natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden mogen niet worden aangetast. Deze kenmerken worden niet aangetast als op grond van de Wet natuurbescherming vergunning is verleend.

Het uitbreiden van de oppervlakte bebouwing die in gebruik is als dierenverblijf voor een veehouderij

- maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, een en ander conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde regels van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij zoals die gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning
- de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving. Het betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid
- er is aangetoond 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 -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert

- er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling
- het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij is pas toegestaan nadat het moratorium voor geitenhouderij in de Interim omgevings Noord-Brabant is opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden
- bij ligging in de zone '**overige zone - beperking veehouderij**' mag, als sprake is van een niet-grondgebonden veehouderij, de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang hebben van de gebouwen die:
 - * op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
 - * gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning
- als sprake is van een hokdierhouderij: Gedeputeerde Staten hebben bewijs overlegd dat:
 - * binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
 - * ingeval van sloop de oppervlakte van de sanering ten minste 120% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;

- * ingeval van herbestemming de oppervlakte van de sanering ten minste 200% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
- * deze sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of ingebruiknemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een provinciale saneringsregeling
- * waarbij geldt voor veehouderijen die gebruik maken van de regeling in artikel 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (uitzonderingsregeling stoppende veehouderij) dat alleen de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren die nodig is om het aantal dieren te huisvesten overeenkomstig de gedane mededeling, meetelt als inbreng voor een te saneren dierenverblijf

Het houden van een ander veetype dan op basis van artikel 3.1.2 is toegestaan

- er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling
 - het omschakelen naar een nertsenhouderij is niet toegestaan
 - er mag geen sprake zijn van een diersoort of bedrijfsvorm die eerder is beëindigd in het kader van de beëindigingsregelingen RBV, VIV, BIV, SUN of de 'uitzonderingsregeling stoppende veehouderij' als bedoeld in artikel 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
 - als sprake is van geiten: het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij is pas toegestaan nadat het moratorium voor geitenhouderij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden
-

De huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande bedrijfswoning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 1'

- er worden niet meer dan 8 personen in één plattelandswoning gehuisvest
- er is maximaal één slaappleats per persoon aanwezig
- de grootte van de woning is geschikt. Dit is het geval als er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon aanwezig is
- er kan worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen
- de privacy van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast

Mestvergisting afkomstig van samenwerkende rundveebedrijven

- de capaciteit bedraagt ten hoogste 25.000 ton per jaar
- de locatie is goed ontsloten
- de op- en overslag en verwerking van producten vinden niet in de openlucht plaats
- in het geval dat de mest na vergisting ter plaatse verder wordt bewerkt, wordt ten minste 50% van het volume van de mest omgezet in loosbaar water
- de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving; het betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid

Mestbewerking of een toename van de gebruiksoppervlakte van bebouwing voor mestbewerking van mest die niet afkomstig is van het bouwvlak waarop de mest bewerkt wordt

- de mest wordt met pijpleidingen aangevoerd vanaf de locatie waar de mest wordt geproduceerd
- ten minste 50% van het volume van de mest wordt omgezet in loosbaar water
- de op- en overslag en de verwerking van producten vinden niet in de open lucht plaats
- de mestbewerking is vanuit het oogpunt van een veilige en gezonde leefomgeving en gelet op artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, inpasbaar in de omgeving
- de locatie ligt buiten de aanduiding 'overige zone - beperking veehouderij'
- de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 15% van de omvang van het bouwperceel

- er wordt aangetoond dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling

3.6 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

Artikel 29 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

29.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

29.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 1.000 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

- a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
- c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
- h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
- j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

29.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 29.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
- d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap ennatuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

29.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

- a. De in artikel 29.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:

1. door de betreffende werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
 2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.
- c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

29.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- o Direct naar 'Inleidende regels'
- o Direct naar 'Bestemmingsregels'
- o Direct naar 'Algemene regels'
- o Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- o Direct naar 'Bijlagen bij de regels'