



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND
AAN KUIVEZAND TE
OUD GASTEL,
GROOT 00.91.45 HA**

Kenmerk
60416711

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven perceel landbouwgrond ter grootte van 00.91.45 ha, gelegen aan Kuivezand te Oud Gastel.

OMSCHRIJVING

Het perceel landbouwgrond van 00.91.45 ha is gelegen in het buitengebied van Oud Gastel en Oudenbosch, aan de zuidzijde van Kuivezand. De kavel heeft een rechthoekige vorm, is bereikbaar via een openbare verharde weg en bestaat uit zandgrond van goede kwaliteit, geschikt voor akkerbouwdoeleinden. Het perceel is omgeven door woningen, gras- en maislanden en is in de afgelopen jaren gebruikt voor maïs, aardappelen en grasland. Op het perceel rust een opstalrecht ten behoeve van Waterschap Brabantse Delta, maar verder zijn geen aanvullende lasten of beperkingen bekend.

HET PERCEEL

oppervlakte	00.91.45 ha
kadastraal bekend	gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie H, nummer 221
ligging	het perceel is gelegen aan de zuidzijde van Kuivezand te Oud Gastel
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via een verharde openbare weg naar het perceel
grondsoort	zand van goede kwaliteit
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	er is geen ontwatering van toepassing
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	er is geen beregeningsput op het perceel aanwezig

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Oud en Nieuw Gastel	H	221	00.91.45 ha
totaal groot			00.91.45 ha

Bijlage 1: GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)



GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2025	2024	2023	2022	2021
Perceel	Maïs	Aardappelen	Grasland	Grasland	Grasland

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 97,06 per ha.



¹ Bron: Boer & Bunder



ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is belast met het navolgende zakelijke recht:

- een opstalrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Waterschap Brabantse Delta.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen andere beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op het perceel.

KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als veldpodzolgrond, lemig fijn zand.

Het aangeboden perceel is goed ontwaterd en geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

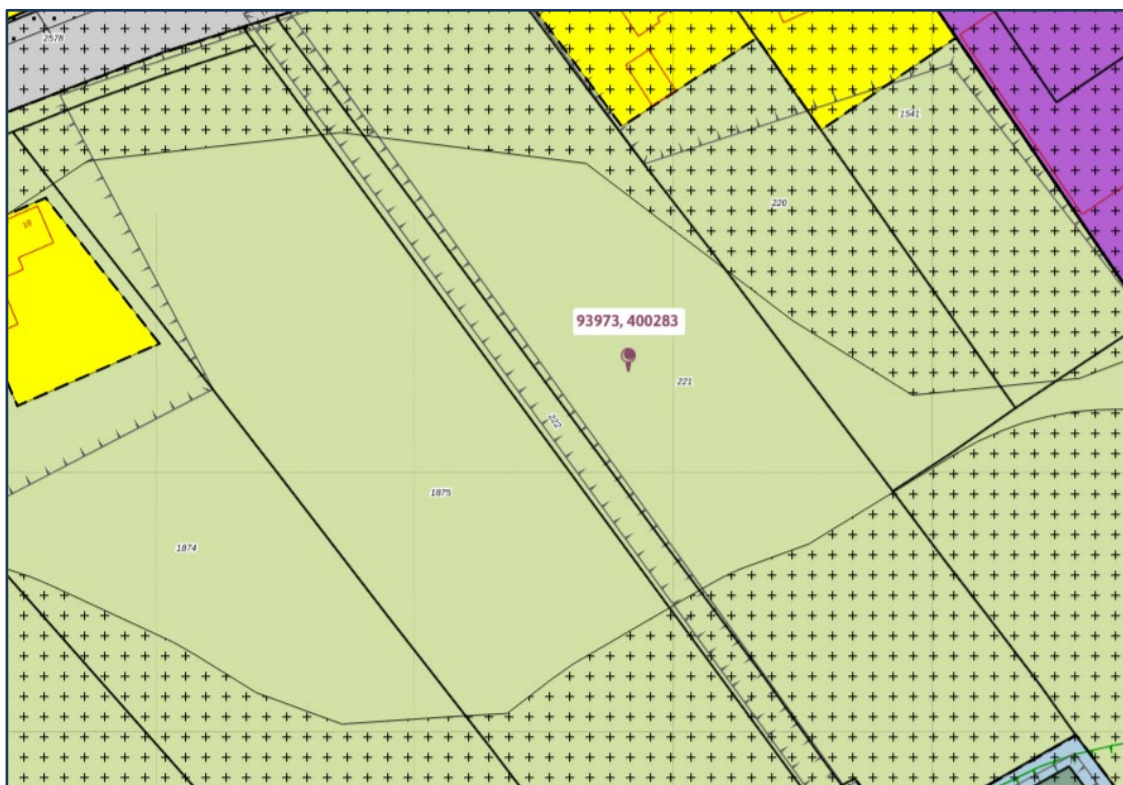
Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort



BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan 'Gemeente Halderberge', vastgesteld door de raad op 14 december 2014.²

In dit omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' en een gebiedsaanduiding 'overige zone – beperking veehouderij' en 'luchtvaartverkeerzone – 11'.



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Halderberge zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op het aangeboden perceel.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

² Bron: Omgevingsloket



JACHT

De jacht tot het aangebodene is niet verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN

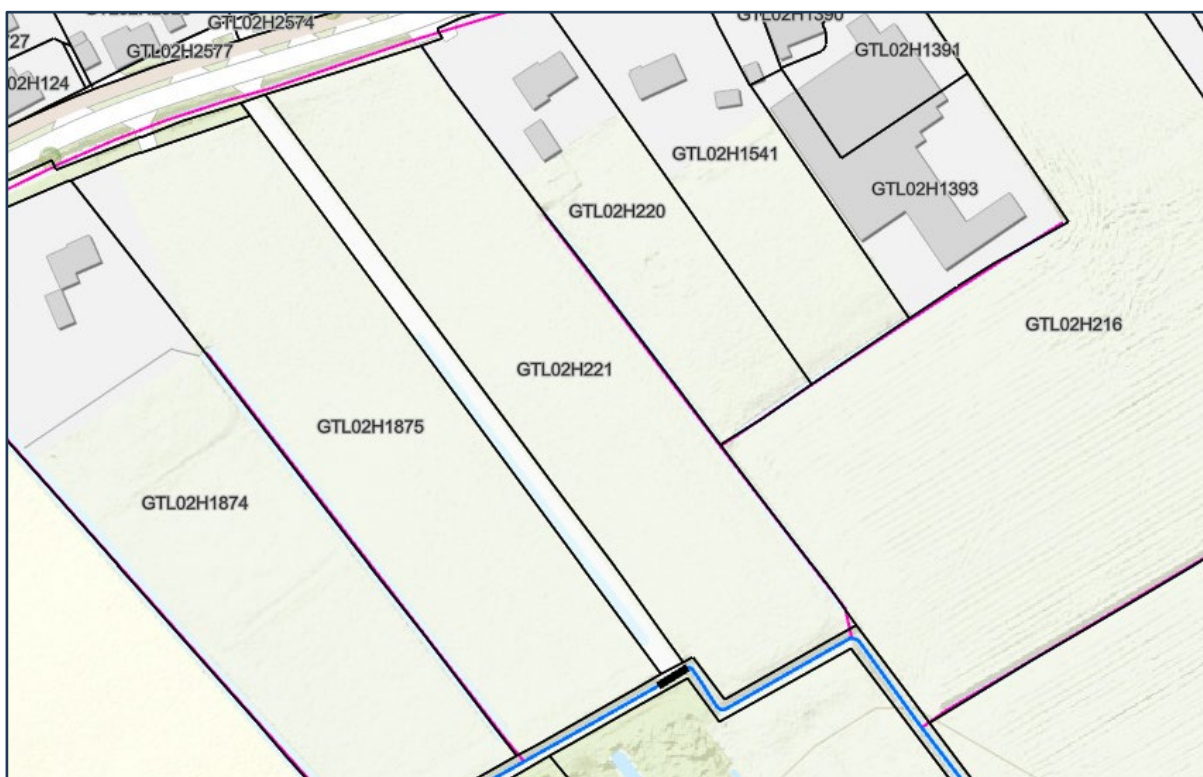
Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.

KEUR WATERSCHAP

De Verenigde Vergadering van Waterschap Brabantse Delta heeft op 1 januari 2024 de Keur van waterschap Brabantse Delta vastgesteld in de Waterschapsverordening (Keur).

In de keur is het aangeboden perceel opgenomen.³

Onderstaand treft u een uitsnede aan waarin de waterfuncties zijn opgenomen.



³ Bron: Waterschap Brabantse Delta



ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 12,50 per m ²

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met
Arno Huysmans, mobiel: 06-13893841 of e-mail: ahuysmans@ovtr.nl.

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

**GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**





Kenmerk: 60416711|G02|sbe

januari 2026

Schaal: 1:8.000

Te verkopen perceel
aan Kuivezand te Oud Gastel,
groot 00.91.45 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

Legenda

 Te verkopen perceel



Kenmerk: 60416711|G01|sbe

januari 2026

Schaal: 1:1.250

Te verkopen perceel
aan Kuivezand te Oud Gastel,
groot 00.91.45 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

Legenda

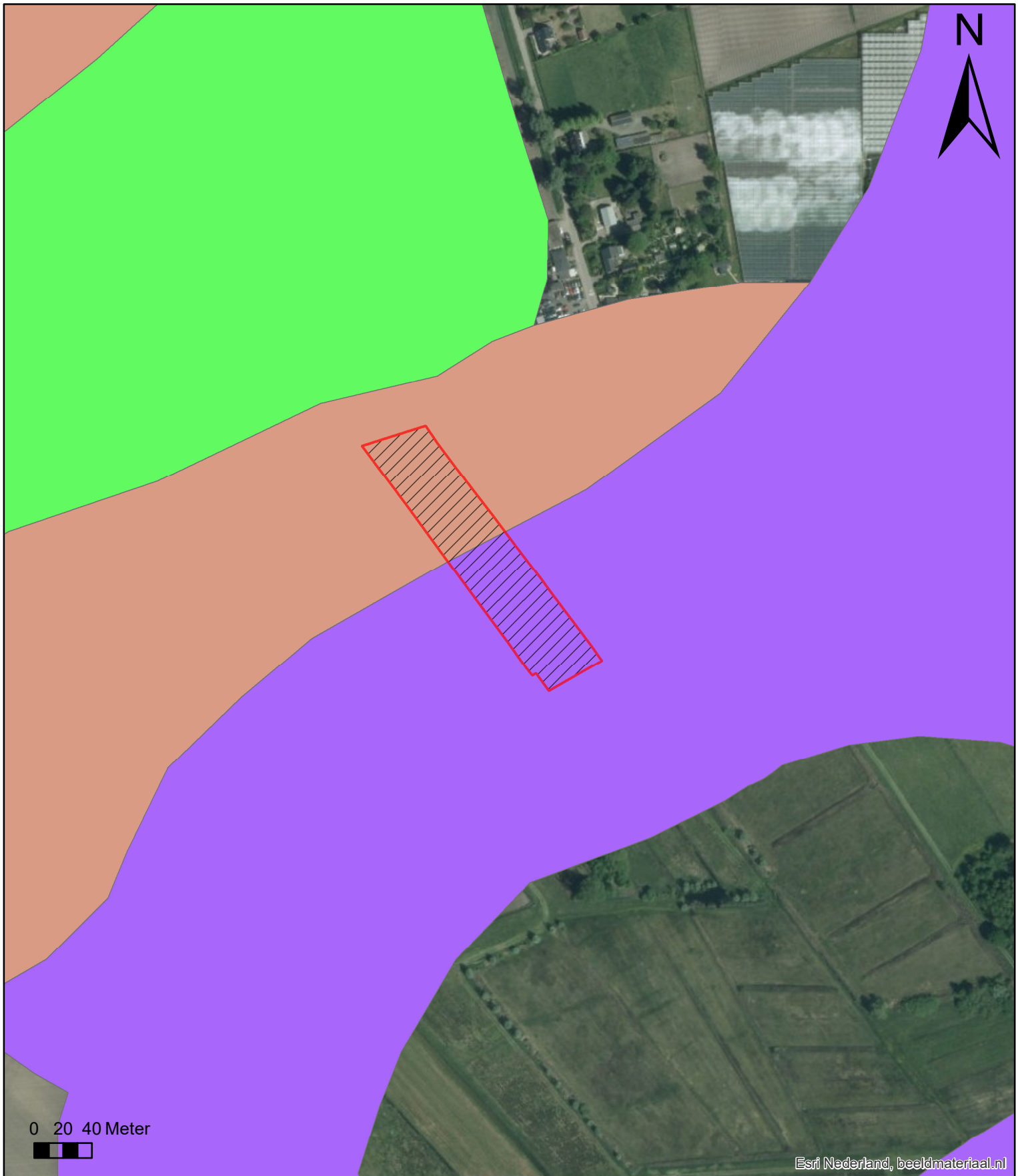


Te verkopen perceel

BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60416711|G03|sbe

januari 2026

Schaal: 1:3.500

Legenda

 Te verkopen perceel

Bodemkaart

OMSCHRIJVING

-  Beekeerdgronden; lemig fijn zand
-  Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
-  Laarpodzolgronden; lemig fijn zand

Te verkopen perceel
aan Kuivezand te Oud Gastel,
groot 00.91.45 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



- **Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden**

- **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - 1. het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
 - 2. aardkundig waardevolle gebieden, ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied';
 - 3. cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevol gebied';
 - 4. de openheid van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk open gebied';
- b. agrarische gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- c. hobbymatige agrarische activiteiten;
- d. (vollegronds) teeltbedrijven;
- e. overige agrarische bedrijven, met uitzondering van productiegerichte paardenhouderijen;
- f. tevens een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- g. tevens een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
- h. tevens een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- i. tevens een productiegerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarische – productiegerichte paardenhouderij';
- j. tevens een gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- k. tevens een nevenactiviteit intensieve veehouderij bij een grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit intensieve veehouderij';
- l. tevens statische binnenopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – statische opslag';
- m. tevens een fietsbrug met bijbehorend talud en voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- n. een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone';
- o. tevens een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 30 standplaatsen per agrarisch bedrijf;
- p. tevens een fouragebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - fouragebedrijf';
- q. tevens een mestplaat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – mestplaat';
- r. tevens voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – huisvesting seizoensarbeiders';
- s. tevens permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - permanente teeltondersteunende voorzieningen';
- t. tevens een stagiaireverblijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - stagiaireverblijf';

- u. tevens vakantieappartementen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - vakantieappartementen';
- v. tevens een waterbassin met pomp uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterbassin met pomp';
- w. één bedrijfswoning per bouwvlak, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- x. productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekgebonden producten als zijnde nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf;
- y. statische binnenopslag;
- z. opslag en be- en verwerking van agrarische producten, alsmede het verzendklaar maken van de producten, als zijnde nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf;
- aa. een voorziening ten behoeve van het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- bb. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- cc. groenvoorzieningen;
- dd. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- ee. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- ff. recreatief medegebruik;
- gg. behoud van cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- hh. tevens tuinen, niet zijnde erf, direct grenzend aan:
 1. bestemmingsvlakken anders dan 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden', of;
 2. bouwvlakken.
 - **4.2 Bouwregels**
 - **4.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat gebouwen, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, niet mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – permanente teeltondersteunende voorzieningen';
- b. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan, indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak;
- c. het bouwvlak mag, tenzij artikel 4.2.1 onder d of onder e van toepassing is, volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m;
 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en/of achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m.
- d. in afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 onder c. hebben de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen voor zover gelegen binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij', met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, ten hoogste de omvang van:
 1. de bebouwing die op 21 september 2013 legaal aanwezig is of in uitvoering is, met dien verstande dat een peildatum van 17 maart 2017 geldt voor de bestaande oppervlakte van een dierenverblijf;

2. de bebouwing die gebouwd mag worden krachtens een voor 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning, met dien verstande dat een peildatum van 17 maart 2017 geldt voor de bestaande oppervlakte van een dierenverblijf;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 onder c. hebben de gebouwen ten dienste van grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen voor zover gelegen buiten de aanduiding 'beperkingen veehouderij', met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, ten hoogste de omvang van:
 1. de gebouwen die op 21 september 2013 legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn, met dien verstande dat een peildatum van 17 maart 2017 geldt voor de bestaande oppervlakte van een dierenverblijf;
 2. de gebouwen die gebouwd mogen worden krachtens een voor 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning, met dien verstande dat een peildatum van 17 maart 2017 geldt voor de bestaande oppervlakte van een dierenverblijf;
 - f. het oprichten van bebouwing, danwel uitbreiden of vergroten van de bestaande bebouwingsoppervlakte voor mestbewerking is niet toegestaan.
- **4.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.
- **4.2.3 Kassen**

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- a. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 - b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
 - d. de oppervlakte netto glas mag niet meer bedragen dan 3 ha;
 - e. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande vergunde oppervlaktemaat die meer bedraagt dan de in lid 4.2.3 onder d genoemde oppervlaktemaat mag als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - f. de afstand tot (bedrijfs)woningen van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
- **4.2.4 Teeltondersteunende kassen**

Voor het bouwen van teeltondersteunende kassen gelden de volgende regels:

- a. teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
 - d. de afstand tot (bedrijfs)woningen van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
- **4.2.5 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - c. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- **4.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken behorende bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 25 m.

▪ **4.2.7 Permanente teeltondersteunende voorzieningen**

Voor het bouwen van permanente teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en tevens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - permanente teeltondersteunende voorzieningen';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2,5 ha.

▪ **4.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. binnen het bouwvlak geldt:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - 2. de bouwhoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - 3. de bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
 - 4. de bouwhoogte van torensilos mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - 5. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - 6. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat de mest afkomstig dient te zijn van het eigen bedrijf;
 - 7. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- b. buiten het bouwvlak geldt:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 0,5 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 4. de oppervlakte van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2,5 ha;
 - 5. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied';

6. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied';
7. lichtmasten zijn niet toegestaan;
8. sleufsilo's en kuilvoerplaten zijn niet toegestaan;
9. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
10. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

▪ **4.2.9 Overige bouwregels**

- a. de oppervlakte aan algemene voorzieningen, binnen het bouwvlak, ten behoeve van kleinschalig kamperen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de oppervlakte aan productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekgebonden producten mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 100 m² per agrarisch bedrijf;
- c. de oppervlakte aan statische binnenopslag mag niet meer bedragen dan 1.000 m² per bouwvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - statische opslag', alwaar geen bouwvlak aanwezig is;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan een nevenactiviteit intensieve veehouderij bij een grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden- nevenactiviteit intensieve veehouderij' mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - stagiaireverblijf' geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte bebouwing voor het stagiaireverblijf niet meer mag bedragen dan 70 m²;
 2. permanente bewoning niet is toegestaan;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van vakantieappartementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - vakantieappartementen' mag niet meer bedragen dan maximaal 100 m² per appartement. Maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan.

▪ **4.3 Nadere eisen**

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk open gebied' ter voorkoming van een onevenredige krappe situering en daarmee aantasting van de daarbij behorende landschapswaarde.
- b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden, waarbij als toetsingskader het landschapsplan wordt gehanteerd.

▪ **4.4 Afwijken van de bouwregels**

▪ **4.4.1 Afwijken algemene bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder c.1 voor het bouwen van gebouwen op een afstand van minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. lid 4.2.1 onder c.2 voor het bouwen van gebouwen op een afstand van minder dan 5 m van de zijdelingse en/of achterste perceelgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

▪ **4.4.2 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2 onder a en/of b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. lid 4.2.6 onder d voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- c. lid 4.2.6 onder e voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 25 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

▪ **4.4.3 Afwijken bouwregels kassen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder b en/of c voor het bouwen van kassen met een hogere goothoogte tot maximaal 9 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 11 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, met dien verstande dat de uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' niet is toegestaan.

▪ **4.4.4 Afwijken oppervlakte teeltondersteunende kassen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 onder c voor het bouwen van een grotere oppervlakte teeltondersteunende kassen met inachtneming van de volgende regels:

- a. teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- b. de kassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- d. de uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij de AAB;
- e. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- f. de uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' is niet toegestaan.

▪ **4.4.5 Afwijken paardenbakken**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.8 onder b voor het realiseren van paardenbakken buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de paardenbak grenst direct aan een bouwvlak of een bestemmingsvlak waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan.
- b. de afstand tot de meest nabijgelegen bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 25 m;
- c. de totale oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m²;

- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - e. lichtmasten zijn niet toegestaan;
 - f. het afwijken leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
 - g. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **4.4.6 Afwijken bouwwerken ten behoeve van seizoenarbeiders**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het plaatsen van stacaravans of andere verblijfseenheden ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. stacaravans of andere verblijfseenheden zijn alleen toegestaan als de huisvesting niet geregeld kan worden in de eigen bedrijfswoning;
 - b. stacaravans of andere verblijfseenheden mogen uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van op het betreffende bedrijf tijdelijk werkzaam zijnde werknemers;
 - c. stacaravans of andere verblijfseenheden mogen niet meer dan 9 maanden onafgebroken worden gebruikt, waarna deze ten minste 3 maanden aantoonbaar buiten gebruik worden gesteld.
 - d. per persoon dient er een gebruiksoppervlakte van 12 m² gerealiseerd te worden;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van stacaravans of andere verblijfseenheden mag niet meer bedragen dan 600 m²;
 - f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - g. stacaravans of andere verblijfseenheden mogen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst;
 - h. er mogen maximaal 50 seizoenarbeiders gehuisvest worden;
 - i. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
 - j. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **4.4.7 Afwijken vergroting oppervlakte dierenverblijven veehouderij**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d of e voor de toename van de oppervlakte van dierenverblijven, met inachtneming van het volgende:

- a. er moet geborgd worden dat sprake is van een ontwikkeling naar en instandhouding van een zorgvuldige veehouderij;
- b. medewerking wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderijen, zoals op basis van de provinciale verordening zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;
- c. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving waaronder in ieder geval wordt verstaan dat:
 1. de ontwikkeling gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, aanvaardbaar is, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 2. de ontwikkeling gelet op bodemkwaliteit, waterhuishouding, landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden aanvaardbaar is;

- d. de vergroting van de oppervlakte dierenverblijven mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - e. de vergroting van de oppervlakte dierenverblijven mag niet leiden tot een toename van de bestaande stikstofdepositie, tenzij aantoonbaar gebruik wordt gemaakt van de beschikbare depositieruimte op basis van het Programma Aanpak Stikstof (PAS);
 - f. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, 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;
 - g. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - h. medewerking wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
 - i. op de gronden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' wordt medewerking slechts verleend indien - met behulp van de Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij, zoals op basis van de provinciale verordening zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag - is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
 - j. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **4.4.8 Afwijken hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.8 onder b voor het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor de bouw van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen geldt:
 - 1. de voorzieningen zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - 2. de oppervlakte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2,5 ha;
 - 3. de maximale hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
 - 4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische en/of cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
 - 5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarde openheid, ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk open gebied';
 - 6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - 7. de voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevol gebied';
 - 8. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

- b. voor de bouw van overige tijdelijke teeltondersteunende hoger dan 2 m voorzieningen geldt:
 1. de voorzieningen zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 2. de maximale hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische en/of cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
 4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarde openheid, ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk open gebied';
 5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 6. de voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied';
 7. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **4.4.9 Afwijken ten behoeve van mestbewerking**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder f voor het bouwen, uitbreiden of vergroten van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van mestbewerking van mest afkomstig van het eigen bedrijf, én ter plaatse geproduceerd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. mestbewerking is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of een volwaardige grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
- b. de activiteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. de afwijking dient milieuhygiënisch, landschappelijk en ecologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- e. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m²;
- f. het in gebruik nemen van de nieuwe bouwwerken mag niet leiden tot een toename van de bestaande stikstofdepositie;
- g. de afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
- h. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **4.4.10 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.8 onder a en/of b voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 2,5 m;
- b. lid 4.2.8 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hogere bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- c. lid 4.2.8 onder a voor het bouwen van mestsilo's en/of torensilo's tot een hogere bouwhoogte van maximaal 15 m indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

- d. lid 4.2.8 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m;
- e. lid 4.2.8 voor het bouwen van kleine windmolens, ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de windmolens mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 3. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische, landschappelijke en ecologische belemmeringen.
- **4.5 Specifieke gebruiksregels**
- **4.5.1 Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven**

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de bedrijfswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen 100 m²;
- b. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- **4.5.2 Kleinschalig logeren**

Binnen deze bestemming is kleinschalig logeren, zoals een bed & breakfast toegestaan, mits daarbij voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit mag uitsluitend plaatsvinden in de bedrijfswoning of daarbij behorende bouwwerken;
- b. het aantal eenheden mag niet meer bedragen dan 5;
- c. de totale omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. de woonfunctie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven;
- e. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. het kleinschalig logeren mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. het logeren mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- **4.5.3 Overige gebruiksregels**
- a. binnen gebouwen mogen dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduidingen 'grondgebonden veehouderij' en 'intensieve veehouderij' mag niet leiden tot een toename van de bestaande stikstofdepositie;
- c. indien er sprake is van het vergisten van mest door middel van biomassavergisting ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, mag dit enkel met mest dat uit het eigen bedrijf afkomstig is én ter plaatse is geproduceerd.
- **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**
- **4.6.1 Afwijken verbrede landbouw**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor verbrede landbouw activiteiten binnen het agrarisch bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven;
- b. het agrarisch bouwvlak mag ten behoeve van de verbrede landbouw activiteit niet worden uitgebreid.
- c. de volgende verbrede landbouw activiteiten bij het agrarische bedrijf zijn toegestaan:
 - 1. zorgboerderijen waarvan de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximale totale oppervlakte van 750 m².
 - 2. kinderboerderijen, sociale en educatieve voorzieningen waarvan de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximale totale oppervlakte van 375 m²;
 - 3. recreatieve verblijfsvoorzieningen zoals groepsaccommodaties en kampeerboerderijen, waarvan de totale oppervlakte niet meer mag bedragen 500m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', geldt een maximale totale oppervlakte van 750 m²;
 - 4. kleinschalig kamperen, met maximaal 100 m² aan algemene voorzieningen binnen het bouwvlak;
- d. ondergeschikte horeca is toegestaan bij de verbrede landbouw zoals genoemd in sub c onder 2 en 3, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m², tevens is aansluitend een terras van maximaal 50 m² toegestaan;
- e. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties en/of verbrede landbouw mag de totale omvang niet meer bedragen dan 1.000 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximale totale omvang van 2.000 m²;
- f. buitenopslag ten behoeve van de verbrede landbouw activiteit is niet toegestaan;
- g. de verbrede landbouw activiteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeers-aantrekkende werking tot gevolg hebben;
- h. de verbrede landbouw activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

▪ **4.6.2 Afwijken nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor nevenfuncties binnen het bouwvlak bij agrarische bedrijven, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven;
- b. het agrarisch bouwvlak mag ten behoeve van de nevenactiviteit niet worden uitgebreid;
- c. de volgende nevenfuncties bij het agrarische bedrijf zijn toegestaan:
 - 1. agrarisch technisch hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven, waarbij de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximale totale oppervlakte van 600 m²;
- d. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties en/of verbrede landbouw mag de totale omvang niet meer bedragen dan 1.000 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximale totale omvang van 2.000 m²;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;

- f. de nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- g. de nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **4.6.3 Afwijken gebruik bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van seizoenarbeiders**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. huisvesting in bedrijfsgebouwen is alleen toegestaan als de huisvesting niet geregeld kan worden in de eigen bedrijfswoning;
- b. huisvesting in bedrijfsgebouwen mag uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van personen, wier huisvesting daar ter plaatse gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is vanwege een tijdelijk grote arbeidsbehoefte;
- c. de huisvesting mag maximaal 9 maanden duren;
- d. er mogen geen zelfstandige woningen ontstaan;
- e. per persoon dient er een gebruiksoppervlakte van 12 m² gerealiseerd te worden;
- f. de oppervlakte in gebruik voor huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 600 m²;
- g. er mogen maximaal 50 seizoenarbeiders gehuisvest worden;
- h. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- i. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **4.6.4 Afwijken gebruik bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van huisvesting van stagiairs**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van huisvesting van stagiairs, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. huisvesting in bedrijfsgebouwen is alleen toegestaan als de huisvesting niet geregeld kan worden in de eigen bedrijfswoning;
- b. huisvesting in bedrijfsgebouwen mag uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van personen, wier huisvesting daar ter plaatse gelet op de bestemming van het gebouw of terrein en de opleiding van de stagiairs noodzakelijk is;
- c. er mogen geen zelfstandige woningen ontstaan;
- d. de totale oppervlakte in gebruik voor huisvesting van stagiairs mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- e. er mogen maximaal 2 stagiairs gehuisvest worden;
- f. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **4.6.5 Afwijken nevenfunctie gebruiksgerichte paardenhouderij**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van een gebruiksgerichte paardenhouderij als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf, met in achtneming van de volgende regels:

- a. het afwijken is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
 - b. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 400 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximale totale oppervlakte van 600 m²;
 - c. de vestiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
 - d. tevens is een overdekte rijhal toegestaan met een maximum oppervlakte van 1.200 m²;
 - e. de vestiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
 - f. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **4.6.6 Afwijken diercategorieën en aantallen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.4.3 onder b en de type diercategorieën en/of aantallen als opgenomen in [Bijlage 3](#) of [Bijlage 4](#) als behorende bij een grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij wijzigen, mits:

- a. de wijziging van de diercategorieën en/of aantallen niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande stikstofdepositie, dan wel;
 - b. dat bij een toename van de bestaande stikstofdepositie aantoonbaar gebruik wordt gemaakt van de beschikbare depositieruimte op basis van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), dan wel;
- **4.6.7 Afwijken gebruik (nieuwe) bedrijfsgebouwen veehouderij**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.3 onder b. jo. 4.4.7 voor het gebruik van (nieuwe) bedrijfsgebouwen voor de uitoefening van een veehouderij (waaronder toename aantallen en/of wijziging diercategorie(ën)), met inachtneming van het volgende:

- a. er moet geborgd worden dat sprake is van een ontwikkeling naar en instandhouding van een zorgvuldige veehouderij;
- b. medewerking wordt slechts verleend voor bestaande veehouderijen en uitsluitend voor de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige vorm van veehouderij;
- c. medewerking wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij, zoals op basis van de provinciale verordening zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;
- d. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving waaronder in ieder geval wordt verstaan dat:
 - 1. de ontwikkeling gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, aanvaardbaar is, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - 2. de ontwikkeling gelet op bodemkwaliteit, waterhuishouding, landschappelijke-, cultuurhistorische en natuurwaarden aanvaardbaar is;

- e. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - f. het in gebruik nemen van de (nieuwe) bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een toename van de bestaande stikstofdepositie;
 - g. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, 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;
 - h. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - i. medewerking wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
 - j. op de gronden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' wordt medewerking slechts verleend indien - met behulp van de Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij, zoals op basis van de provinciale verordening zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag - is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
 - k. het bepaalde in lid c mag één maal per bouwvlak buiten beschouwing blijven voor uitbreidingen van bebouwing kleiner dan 100 m²;
 - l. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
 - **4.7.1 Verbod**

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied':
 - 1. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
 - 2. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,60 m onder maaiveld;
 - 3. het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
 - 4. het verlagen van de grondwaterstand doorbemaling en/of bronnering;
 - 5. het verwijderen, aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 1.000 m² per perceel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorische waardevol gebied':

1. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maai-veldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
2. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
3. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie, daaronder begrepen solitaire bomen;
4. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
5. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden;
6. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor groter dan 100 m² per perceel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone': het aanleggen en/of verharderen van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

▪ **4.7.2 Uitzonderingen**

Het in lid 4.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, waaronder het vervangen van drainage;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

▪ **4.7.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 4.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

▪ **4.8 Wijzigingsbevoegdheid**

▪ **4.8.1 Permanente teeltondersteunende voorzieningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen door middel van oprichting, vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - permanente teeltondersteunende voorzieningen' al dan niet in combinatie met vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:

- a. de omvang van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal:
 1. voor lage permanente teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 0,5 m: netto oppervlakte 4,5 ha, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' een maximum van 3 ha geldt;
 2. voor hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4,5 m: netto oppervlakte 2 ha;
 3. voor permanente teeltondersteunende kassen met een maximale bouwhoogte van 6 m: netto oppervlakte 0,5 ha;
- b. maximaal 1,5 ha van het bouwvlak mag worden gebruikt voor bouwwerken, niet zijnde permanente teeltondersteunende voorzieningen;

- c. het overige deel van het bouwvlak wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – permanente teeltondersteunende voorzieningen';
 - d. vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant';
 - e. teeltondersteunende kassen zijn op de gronden met de aanduiding 'groenblauwe mantel' niet toegestaan;
 - f. vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – permanente teeltondersteunende voorzieningen' dient direct aan te sluiten op het bestaande bouwvlak dan wel gescheiden door niet meer dan een weg, watergang of landschapselement met een maximale onderlinge afstand van 25 m. Indien een scheiding plaatsvindt door een weg, watergang of landschapselement dient op de verbeelding een relatieteken te worden opgenomen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – permanente teeltondersteunende voorzieningen' zijn uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen toegestaan;
 - h. advies ten aanzien van de noodzaak voor de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
 - i. er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
 - j. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 - k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarde openheid, ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk open gebied';
 - l. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.
- **4.8.2 Vormverandering bouwvlak agrarische bedrijven**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor een vormverandering van een bouwvlak van agrarische bedrijven, met dien verstande dat:

- a. voor vormverandering ten behoeve van een veehouderij op de gronden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' wordt medewerking slechts verleend indien - met behulp van de Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij, zoals op basis van de provinciale verordening zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag - is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- b. vormverandering ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' is niet toegestaan;
- c. vormverandering ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' is slechts toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- d. zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt geldt;
- e. vormverandering mag er niet toe leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien wijziging niet leidt tot een toename van de bestaande stikstofdepositie;

- g. medewerking aan een vormverandering die tot doel heeft de bouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een veehouderij mogelijk te maken, wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij, zoals op basis van de provinciale verordening zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;
- h. medewerking aan een vormverandering die tot doel heeft de bouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een veehouderij mogelijk te maken, wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- i. medewerking aan een vormverandering die tot doel heeft de bouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een veehouderij mogelijk te maken, wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- j. medewerking aan een vormverandering die tot doel heeft de bouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een veehouderij mogelijk te maken, wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
- k. er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- l. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- m. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.
- n. vormverandering is uitsluitend mogelijk indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 3. met dien verstande dat dit uitsluitend geldt:
 - bij een vormverandering op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' bij een plangebied groter dan 50 m²;
 - bij een vormverandering op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' bij een plangebied groter dan 1.000 m²;
 - bij een vormverandering op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' bij een plangebied groter dan 2.500 m².
 - **4.8.3 Vergroting bouwvlak agrarische bedrijven, niet zijnde een veehouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het vergroten van een bouwvlak van agrarische bedrijven, niet zijnde een veehouderij, met dien verstande dat:

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

met dien verstande dat de uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' niet is toegestaan;

- 2. de vergroting van het bouwvlak er niet toe mag leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- 3. advies ten aanzien van de noodzaak voor de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- 4. vergroting ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- 5. vergroting ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' is slechts toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- 6. zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt geldt;
- 7. ten aanzien van de vergroting van het bouwvlak voor een productiegerichte paardenhouderij de volgende aanvullende voorwaarden gelden:
 - 1. medewerking wordt slechts verleend indien wijziging niet leidt tot een toename van de bestaande stikstofdepositie;
 - 2. medewerking aan een vergroting die tot doel heeft de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, 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. medewerking aan een vergroting die tot doel heeft de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - 8. medewerking aan een vergroting van een bouwvlak wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
 - 9. er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
 - 10. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 - 11. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarde openheid, ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk open gebied';

12. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
13. vergroting is uitsluitend mogelijk indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 3. met dien verstande dat dit uitsluitend geldt:
 - bij een vormverandering op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' bij een plangebied groter dan 50 m²;
 - bij een vormverandering op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' bij een plangebied groter dan 1.000 m²;
 - bij een vormverandering op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' bij een plangebied groter dan 2.500 m².
 - **4.8.4 Vergroting bouwvlak veehouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het vergroten van een bouwvlak van een veehouderij, voor zover de locatie is genoemd in [bijlage 5](#) bij de regels, met dien verstande dat:

- a. de omvang van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 1,5 ha, waarbij vergroting er niet toe mag leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- b. vergroting ten behoeve van een veehouderij gelegen binnen aanduiding 'beperkingen veehouderij' slechts is toegestaan als is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is. De grondgebondenheid wordt aangetoond door de Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij toe te passen, zoals op basis van de provinciale verordening zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
- c. advies ten aanzien van de noodzaak voor en de volwaardigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- d. vergroting ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' niet is toegestaan;
- e. vergroting ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' is slechts toegestaan wanneer het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien wijziging niet leidt tot een toename van de bestaande stikstofdepositie;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderijen, zoals op basis van de provinciale verordening zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;
- h. medewerking aan een vergroting die tot doel heeft de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- i. medewerking aan een vergroting die tot doel heeft de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een

- jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- j. medewerking aan een vergroting die tot doel heeft de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
 - k. er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
 - l. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 - m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarde openheid, ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk open gebied';
 - n. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven
 - o. vergroting is uitsluitend mogelijk indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 - 3. met dien verstande dat dit uitsluitend geldt:
 - bij een vormverandering op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' bij een plangebied groter dan 50 m²;
 - bij een vormverandering op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' bij een plangebied groter dan 1.000 m²;
 - bij een vormverandering op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' bij een plangebied groter dan 2.500 m².
 - **4.8.5 Voorzieningen, geen gebouw zijnde, voor de opslag van ruwvoer buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze het bouwvlak te vergroten voor het oprichten van voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals voerplaten, sleufsilo's en andere voedervoorzieningen voor de opslag van ruwvoer behorende bij een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het agrarisch bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. dit noodzakelijk is voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- c. de ruimte binnen het bouwperceel niet aanwezig is;
- d. de vergroting niet meer bedraagt dan 0,5 ha;
- e. het bestemmingsplan borgt dat deze 0,5 ha uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van voorzieningen -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer;
- f. het bouwperceel uiteindelijk niet groter is dan 2 ha;
- g. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;

- h. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.
- **4.8.6 Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduidingen 'glastuinbouw', 'grondgebonden veehouderij', 'intensieve veehouderij', 'intensieve kwekerij', 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij', 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - permanente teeltondersteunende voorzieningen' en verkleinen bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat de aangegeven aanduidingen 'glastuinbouw', 'grondgebonden veehouderij', 'intensieve veehouderij', 'intensieve kwekerij', 'specifieke vorm van agrarisch – productiegerichte paardenhouderij', 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - permanente teeltondersteunende voorzieningen' wordt verwijderd, en tevens indien noodzakelijk het bouwvlak wordt verkleind, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de betreffende agrarische activiteit ter plaatse is beëindigd gedurende een periode van ten minste 3 jaar en/of er is omgeschakeld naar een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. in geval van bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' en/of 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - permanente teeltondersteunende voorzieningen' dienen de glasopstanden en/of permanente teeltondersteunende voorzieningen te zijn verwijderd.
- c. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.
- **4.8.7 Bouwen bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen, ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning op locaties waar ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geen bedrijfswoning is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. de bedrijfswoning dient binnen het agrarisch bouwvlak te worden opgericht;
- b. de wijziging kan alleen worden verleend bij een volwaardig bedrijf;
- c. de bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn, wat betekent dat het bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is. Hiervoor dient vooraf advies te worden ingewonnen van de AAB inzake de volwaardigheid van het agrarische bedrijf en de noodzaak van de bedrijfswoning;
- d. bij het bedrijf mag niet eerder een bedrijfswoning aanwezig zijn geweest;
- e. de bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

▪ **4.8.8 Wijziging naar 'gebruiksgerichte paardenhouderij'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen door het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgerichte paardenhouderij' ten behoeve van de vestiging van een gebruiksgerichte paardenhouderij, met in achtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
- b. de vestiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de vestiging van de paardenhouderij mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- d. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

▪ **4.8.9 Wijziging naar de bestemming 'Wonen' met aanduiding VAB**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB', met in achtneming van de volgende regels:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
- c. het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;
- d. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij:
 - 1. zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, waarbij het bestemmingsvlak zoveel mogelijk wordt verkleind;
 - 2. het bestemmingsvlak maximaal 0,5 ha mag bedragen;
 - 3. er maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan voor doelmatig gebruik, waarbij de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' wordt gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden;
- g. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';

- h. bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt de bestaande oppervlak als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

- **4.8.10 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met in achtneming van de volgende regels:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bouwvlak met een oppervlakte van tenminste 1 ha;
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
- c. het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;
- d. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. de voormalige overvloedige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij:
 - 1. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m² en er mag maximaal 200 m² aan bijbehorende bouwwerken resteren;
- g. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- h. bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten met een oppervlakte groter dan 200 m² geldt de bestaande oppervlak als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

- **4.8.11 Wijziging ten behoeve van niet-agrarische functies**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
- c. het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m² waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve de niet-agrarische functie is gesitueerd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de omvang van het bestemmingsvlak op locaties buiten de aanduiding 'groenblauwe mantel' ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, horeca, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening niet meer bedragen dan 1,5 ha, waarbij geldt dat:
 - 1. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - 2. er sprake is van een bebouwingsoppervlakte en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. de ontwikkeling leidt niet tot 2 of meer zelfstandige bedrijven;
- g. de volgende niet-agrarische functies zijn toegestaan:
 - 1. statische binnenopslag;
 - 2. recreatie;
 - 3. een agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf in categorie 1, 2 of 3.1 (met dien verstande dat een bedrijf in categorie 3.1 niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel') van de Staat van bedrijfsactiviteiten ([zie bijlage 1](#)) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf;
 - 4. een niet-agrarisch bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ([zie](#)) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf;
 - 5. zorgboerderijen, kinderboerderijen, educatieve en sociale voorzieningen;
- h. bij niet-agrarische functies genoemd in sub g onder 2 en 5 is ondergeschikte horeca toegestaan tot een oppervlakte van 50 m², tevens is aansluitend een terras van maximaal 50 m² toegestaan;
- i. buitenopslag en opslag in kassen zijn niet toegestaan;
- j. detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan;
- k. de niet-agrarische functie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. de niet-agrarische functie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- m. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

.

- **Hoofdstuk 3 Algemene regels**
- **Artikel 33 Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

- **Artikel 34 Algemene bouwregels**
- **34.1 Bestaande afwijkende maatvoering**

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;

- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a. en b. slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

- **34.2 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. op plaatsen waar hoofd- en bijbehorende bouwwerken, sleufsilos en mestbassins zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

- **34.3 Afwijken regels ondergronds bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 34.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken, sleufsilos of mestbassins, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast. Ondergrondse bouwwerken, waaronder kadaverkoelingen mogen niet hoger dan 1 m boven maaiveld uitsteken.

- **34.4 Vervangende nieuwbouw van (bedrijfs)woningen**

Bij vervangende nieuwbouw mogen de (bedrijfs)woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

- **34.5 Afwijken herbouw (bedrijfs)woning op andere locatie**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 34.4 en toestaan dat een (bedrijfs)woning wordt herbouwd op een andere locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak of agrarisch bouwvlak;
- b. de herbouw dient op of maximaal 15 m buiten de bestaande fundering plaats te vinden;
- c. de herbouw dient op de nieuwe locatie stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
- d. de herbouw mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. de herbouw dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

- **Artikel 35 Algemene gebruiksregels**

- **35.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik en laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit tijdelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg noodzakelijk is;

- c. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven;
- d. het gebruik ten behoeve van detailhandel, tenzij dit expliciet is toegestaan in de betreffende bestemming.
- **35.2 Carnavalswagens**
 - a. Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij ((agrarische)bedrijfs-)woningen mogen worden gebruikt voor het bouwen van carnavalswagens.
 - b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b, 4.2.1 onder b of 5.2.1 onder b voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van het bouwen van carnavalswagens, met inachtneming van de volgende regels:
 1. afwijken is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie';
 2. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 200 m²;
 3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
 5. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, welke moet zijn veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 - c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde 6.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van het bouwen van carnavalswagens, met inachtneming van de volgende regels:
 1. afwijken is uitsluitend toegestaan binnen een bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie';
 2. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 200 m²;
 3. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
 4. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, welke moet zijn veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **Artikel 36 Algemene aanduidingsregels**
 - **36.1 Aardkundig waardevol gebied**
 - **36.1.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'aardkundig waardevol gebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en de kenmerken van het gebied.

- **36.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;

4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
 5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 6. het verwijderen van beplanting.
2. Uitzonderingen

Het in lid 36.1.2 onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

3. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
 4. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 36.1.2 onder a wordt door het bevoegd gezag niet eerder verleend dan nadat is aangetoond, op basis van een schriftelijk advies van een daartoe onafhankelijke deskundige, dat uitoefening van de werken en/of werkzaamheden niet strijdig is met de belangen van de landschappelijke waarden.

▪ **36.2 Beperkingen veehouderij**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' zijn, behalve voor de aldaar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van natuur en woonconcentraties door het stellen van regels met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden veehouderij en de intensieve veehouderij.

Voor zover de aanduiding samenvalt met de bestemming 'Agrarisch' wordt verwezen naar de regels in artikel 3.

Voor zover de aanduiding op de verbeelding samenvalt met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' wordt verwezen naar de regels in artikel 4.

Voor zover de aanduiding op de verbeelding samenvalt met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' wordt verwezen naar de regels in artikel 5.

▪ **36.3 Cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende bebouwing**

▪ **36.3.1 Omschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende bebouwing.

▪ **36.3.2 Bouwen**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden bebouwing te verbouwen of uit te breiden.
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a, mits de cultuurhistorische en beeldbepalende waarde van de bebouwing niet onevenredig wordt aangetast.

- c. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder b wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie.

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

- a. Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

2. Uitzonderingen

Het in lid 36.3.3 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden welke:

- 3. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- 4. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- 3. Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor sloopwerkzaamheden als bedoeld in 36.3.3 onder a wordt verleend indien:

- 4. de cultuurhistorische en beeldbepalende waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind;
- 5. in afwijking van het bepaalde onder 1 kan tevens een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- 6. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie.

- **36.4 Natuur Netwerk Brabant**

- **36.4.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' zijn, behalve voor de aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, beheer, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (Natuur Netwerk Brabant);

- **36.4.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- 2. het ontgronden, vergraven, egaliseren en afgraven van de gronden;
- 3. het ophogen van gronden;
- 4. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
- 5. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;

6. het verlagen en/of verhogen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainage of bronbemaling;
 7. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 8. het verwijderen van diepwortelende beplanting en/of houtopstand;
 9. het scheuren van grasland;
 10. het blijvend omzetten van grasland in bouwland.
2. Uitzonderingen

Het in lid 36.4.2 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke:

3. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
 4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. Toelaatbaarheid
4. een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien is aangetoond dat uitoefening van de werken en/of werkzaamheden niet strijdig is met de belangen van de ecologische waarden;
 5. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 36.4.2 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de de beheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met het Natuur Netwerk Brabant niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.
- **36.5 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone**
 - **36.5.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' zijn, behalve voor de aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone in de vorm van bebouwingsvrije stroken met beplanting en/of water, oevers en moeras ten behoeve van de ecologische infrastructuur met de bijbehorende natuur-, ecologische en hydrologische waarden. Ondergeschikt hieraan is tevens extensieve recreatie mogelijk.

- **36.5.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

a. Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;

5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
6. het verwijderen van beplanting.
2. Uitzonderingen

Het in lid 36.5.2 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke:

3. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. Toelaatbaarheid
4. een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien is aangetoond dat uitoefening van de werken en/of werkzaamheden niet strijdig is met de belangen van de ecologische waarden;
5. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 36.5.2 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de de beheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de ecologische verbindingzone niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

▪ **36.6 Geluidzone - industrie**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht.

▪ **36.7 Geluidzone - luchtvaartverkeer 1**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaartverkeer 1', betreffende de gronden binnen de 70 dB(A)_{L_{den}} vanwege luchtverkeer, mag ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht

▪ **36.8 Geluidzone - luchtvaartverkeer 2**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaartverkeer 2', betreffende de gronden binnen de 56 dB(A)_{L_{den}}-lijn vanwege luchtverkeer, mag ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. geluidsgevoelige bebouwing die zal dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, die op het tijdstip van vaststelling van de geluidszone daarbinnen reeds aanwezig zijn, respectievelijk op dat tijdstip al een hogere geluidsbelasting ondervinden, mits de vervanging niet leidt tot:
 1. een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
 2. een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden;
 3. een wezenlijke toename van de aan de uitwendige scheidingsconstructie optredende geluidsbelasting.

▪ **36.9 Geluidzone - luchtvaartverkeer 3**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaartverkeer 3', betreffende de gronden binnen de 48 dB(A) L_{den} -lijn vanwege luchtverkeer, mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- b. objecten die een open plek in de bestaande bebouwing opvullen;
 - c. objecten die ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
 - d. objecten die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, mits de vervanging niet leidt tot:
 - 1. een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
 - 2. een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden;
 - 3. een wezenlijke toename van de aan de uitwendige scheidingsconstructie optredende geluidsbelasting.
- **36.10 Groenblauwe mantel**
 - **36.10.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied.

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

- a. Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- 2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - 3. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
 - 4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
 - 5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 6. het verwijderen van beplanting.
2. Toelaatbaarheid

Het in lid 36.10.2 onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

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

Een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 36.10.2 onder a wordt door het bevoegd gezag niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat

uitoefening van de werken en/of werkzaamheden niet strijdig is met de belangen van de ecologische, landschappelijke dan wel hydrologische waarden.

▪ **36.11 Luchtvaartverkeerzone**

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone (met nummer)' dat ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijanten de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 1' van 9,14 m en 19,14 m boven NAP;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 2' van 19,14 m en 29,14 m boven NAP;
- c. ter plaatse van de aanduiding Luchtvaartverkeerzone - 3' van 29.14 m en 39,14 m boven NAP;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 4' van 39.14 m en 49.14 m boven NAP;
- e. ter plaatse van de aanduiding Luchtvaartverkeerzone - 5' van 49.14 m en 54.14 m boven NAP;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 6' van 54.14 m en 64.14 m boven NAP;
- g. ter plaatse van de aanduiding Luchtvaartverkeerzone - 7' van 64,14 m en 74.14 m boven NAP;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 8' van 74.14 m en 84.14 m boven NAP;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 9' van 84,14 m en 94.14 m boven NAP;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 10' van 94,14 m en 104,14 m boven NAP;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 11' van 104.14 m en 109.14 m boven NAP;

in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

▪ **36.12 Milieuzone - boringvrije zone**

▪ **36.12.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringvrije zone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.

▪ **36.12.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- 2. het doorboren van de beschermende kleilaag.
- 2. Uitzonderingen

Het in lid 36.12.2 onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

3. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
4. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 36.12.2 onder a wordt niet eerder verleend nadat schriftelijk advies is verkregen van het waterwinbedrijf.

- **36.13 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**
- **36.13.1 Omschrijving**

De voor 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening.

- **36.13.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 32) mag alleen ten behoeve van deze aanduiding worden gebouwd, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

- **36.13.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.13.2 onder a voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, met dien verstande dat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

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

- a. Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden of uitvoeren van boringen;
3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
5. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
6. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

7. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
2. Uitzonderingen

Het in lid 36.13.4 onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

3. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
4. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 36.13.4 onder a wordt niet eerder verleend nadat schriftelijk advies is verkregen van het waterwinbedrijf.

▪ **36.14 Milieuzone - reserveringsgebied waterberging**

36.14.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - reserveringsgebied waterberging' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

36.14.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'Milieuzone - reserveringsgebied waterberging' te wijzigen naar de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' ten behoeve van een waterbergingsgebied, met dien verstande dat dit gebied door het daartoe bevoegd gezag wordt aangewezen als waterbergingsgebied.

▪ **36.15 Milieuzone - waterwingebied**

▪ **36.15.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn mede bestemd voor:

- a. de openbare drinkwatervoorziening;
- b. instandhouding van het puttenveld ten behoeve van de waterwinning.

▪ **36.15.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 32) mag alleen ten behoeve van deze aanduiding worden gebouwd met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

▪ **36.15.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.15.2 onder a voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, met dien verstande dat advies is verkregen van het waterwinbedrijf.

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

- a. Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden of uitvoeren van boringen;
 3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 5. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 6. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 7. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
2. Uitzonderingen

Het in lid 36.15.4 onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

3. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
 4. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 36.15.4 onder a wordt door het bevoegd gezag niet eerder verleend nadat schriftelijk advies is verkregen van het waterwinbedrijf.

- **36.16 Veiligheidszone - externe veiligheid buisleidingen**

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – externe veiligheid buisleidingen' geldt dat de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet is toegestaan.

- **36.17 Veiligheidszone – externe veiligheid luchthaven Seppe 1**

- **36.17.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – externe veiligheid luchthaven Seppe 1' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat binnen de 10-5 risicocontour van het plaatsgebonden risico, als gevolg van de luchtvaartactiviteiten van Luchthaven Seppe.

- **36.17.2 Bouwregels**

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 32) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a is vervangende nieuwbouw van bestaande bedrijfswoningen toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a kan voor vervangende nieuwbouw van een beperkt kwetsbaar gebouw en voor nieuwbouw van een overig gebouw, te weten een gebouw niet zijnde een woning, een beperkt kwetsbaar gebouw of een kwetsbaar gebouw, een verklaring van geen bezwaar worden afgegeven door het bevoegd gezag.
- **36.18 Veiligheidszone – externe veiligheid luchthaven Seppe 2**
- **36.18.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – externe veiligheid luchthaven Seppe 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat tussen de 10-6 risicocontour en de 10-5 risicocontour van het plaatsgebonden risico, als gevolg van de luchtvaartactiviteiten van Luchthaven Seppe.

- **36.19 Veiligheidszone – externe veiligheid spoor**

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – externe veiligheid spoor' geldt dat de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet is toegestaan.

- **36.20 Veiligheidszone – externe veiligheid weg**

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – externe veiligheid weg' geldt dat de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet is toegestaan.

- **36.21 Veiligheidszone - lpg**

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' geldt dat de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet is toegestaan.

- **36.22 Veiligheidszone – veiligheidsgebied luchthaven Seppe**

- **36.22.1 Omschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – veiligheidsgebied luchthaven Seppe' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het voorkomen van hinder en / of gevaar voor de luchtvaart in het veiligheidsgebied van Luchthaven Seppe.

- **36.22.2 Bouwregels**

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 32) mogen geen obstakels worden gebouwd, met dien verstande dat obstakels zijn toegestaan indien deze breekbaar en licht van constructie zijn en niet leiden tot een onevenredige aantasting van de vlakheid van het terrein;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat obstakels zijn toegestaan, indien:
 - 1. het obstakel of de helling is opgericht, geplaatst of aangelegd overeenkomstig een omgevingsvergunning voor het bouwen of een omgevingsvergunning voor het aanleggen, of;

2. voor het obstakel of de helling vóór de inwerkingtreding van het luchthavenbesluit een omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het aanleggen is verleend.
- **36.22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

In het belang van het voorkomen van hinder en/of gevaar voor de luchtvaart op de in 36.22.1 bedoelde gronden is het verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, voor zover dit werk of deze werkzaamheid niet voldoet aan de regels met betrekking tot de vlakheid van het terrein. Onder deze regels wordt in ieder geval verstaan:

- a. bij het verlagen of verhogen van het maaiveld, waarbij een helling ontstaat, geldt dat:
 1. de helling niet groter mag zijn dan 5%;
 2. de hellingovergangen zo geleidelijk mogelijk zijn; en
 3. zijn abrupte overgangen en plotseling tegengestelde hellingen niet toegestaan;
 - b. bij het oprichten van een breekbaar obstakel van lichte constructie, geldt dat deze dient te voldoen aan de voorschriften als bedoeld in artikel 7 van de Regeling burgerluchthavens.
- **36.23 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat**
 - **36.23.1 Aanduidingsomschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – buisleidingenstraat' mogen geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd.

- **36.23.2 Afwijken van de bouwregels**
 - a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 36.23.1, mits het afwijken niet in strijd is met de belangen van de binnen het naastgelegen bestemmingsvlak gelegen leiding, alsmede de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord.
 - b. Alvorens de omgevingsvergunning uit sub a te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de buisleidingenstraat omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.
- **36.24 Vrijwaringszone - windturbine**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - windturbine' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bouwwerken worden opgericht.

○ **Artikel 37 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op de inhoud van woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:

1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 2. de (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
 - d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
 - e. de onder a. tot en met d. genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 - f. de onder a. tot en met d. genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden, wanneer er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, welke moet zijn veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- **Artikel 38 Algemene wijzigingsregels**
 - **38.1 Wijziging aanduiding 'veiligheidszone - lpg'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' in omvang en/of vorm te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de hoeveelheid lpg is beperkt of het betreffende vulpunt is beëindigd.

- **38.2 Wijziging aanduiding 'cultuurhistorische waarden'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toe te voegen dan wel te verwijderen, indien:

- a. is aangetoond dat de betreffende waarde van de bebouwing niet meer aanwezig is dan wel is aangetoond dat de betreffende waarde aanwezig is welke een bescherming rechtvaardigt.
 - b. een terzake doende deskundige is geraadpleegd.
- **38.3 Wijzigen ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte woning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte-voor-ruimte woning', met in achtneming van de volgende regels:

- a. de wijziging is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zoeklocatie ruimte-voor-ruimte';
- b. er mag een woning worden opgericht waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfsruimte als burgerwoning;
- c. er dient sprake te zijn van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van een woning op passende locaties toe te staan. Hierbij geldt dat voldaan moet zijn aan de

Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in 2005;

- d. er wordt voldaan aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge;
- e. er dient aannemelijk te zijn dat de woning past in de omgeving en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit gelet op de ligging en situering, de goot- en bouwhoogte, kapvorm en richting, vormgeving en materiaal gebruik, de onderlinge afstanden tot naastgelegen bebouwing in relatie tot doorzichten naar het achterliggende gebied en de grootte van het perceel;
- f. de woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant, zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.
- i. de inhoud van de ruimte-voor-ruimte woning mag maximaal 1.500 m³ bedragen.

- **38.4 Verwijderen aanduiding**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijvingen van de artikelen 3 tot en met 32 te verwijderen, indien het betreffende gebruik definitief is beëindigd dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

- **Artikel 39 Overige regels**

- **39.1 Overige wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduïd op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

- **39.2 Parkeren**

- **39.2.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de kadernota parkeren.

- **39.2.2 Voorwaardelijke verplichting**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de kadernota parkeren, geldend op het moment van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

- **39.2.3 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in de leden 39.2.1 en 39.2.2 en toestaan dat:

- a. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en wordt voldaan aan de in de kadernota parkeren daarvoor gestelde voorwaarden;
 - b. met maximaal 10% wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm in gevallen waarin de toepassing van de parkeernormering conform de kadernota parkeren naar hun oordeel in individuele gevallen tot niet bedoelde en onaanvaardbare normen leidt.
- **39.2.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bij herziening van de kadernota parkeren de verwijzing in artikel 1 en lid 39.2.1, 39.2.2 en 39.2.3 naar de normering in de kadernota parkeren wordt gewijzigd naar de normering in de vastgestelde herziene kadernota parkeren.

- **39.3 Nadere eisen**

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. burgemeester en wethouders kunnen aanvullend aan algemene en specifieke bouw- en gebruiksregels nadere eisen en mitigerende maatregelen stellen ten behoeve van het behoud van de landschappelijke waarden als open, halfopen en besloten, van een gebied, zoals dit volgt uit het Landschapsplan en de daarin opgenomen landschapstypen.
- c. de onder a en b genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

- **Artikel 40 Overgangsrecht**

- **40.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

- **40.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
- **40.3 Persoonsgebonden overgangsrecht**

Ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de 'Tabel persoonsgebonden overgangsrecht' is het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene(n) die het gebouw gebruikt ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik door de bestaande gebruiker(s) wordt beëindigd vervalt het recht op het gebruik, zoals opgenomen in de 'Tabel persoonsgebonden overgangsrecht'.

Met betrekking tot de illegale bedrijfsmatige activiteit wordt als bestaande gebruiker aangemerkt de rechtspersoon of de natuurlijk persoon die de inrichting drijft op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan op het adres zoals opgenomen in de 'Tabel persoonsgebonden overgangsrecht'.

Tabel Persoonsgebonden overgangsrecht:

	<i>Aanduiding</i>	<i>Adres</i>	<i>Activiteit</i>
○	Artikel 41 Slotregel	sa – por Galgestraat 6a	transportbedrijf

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge".