



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

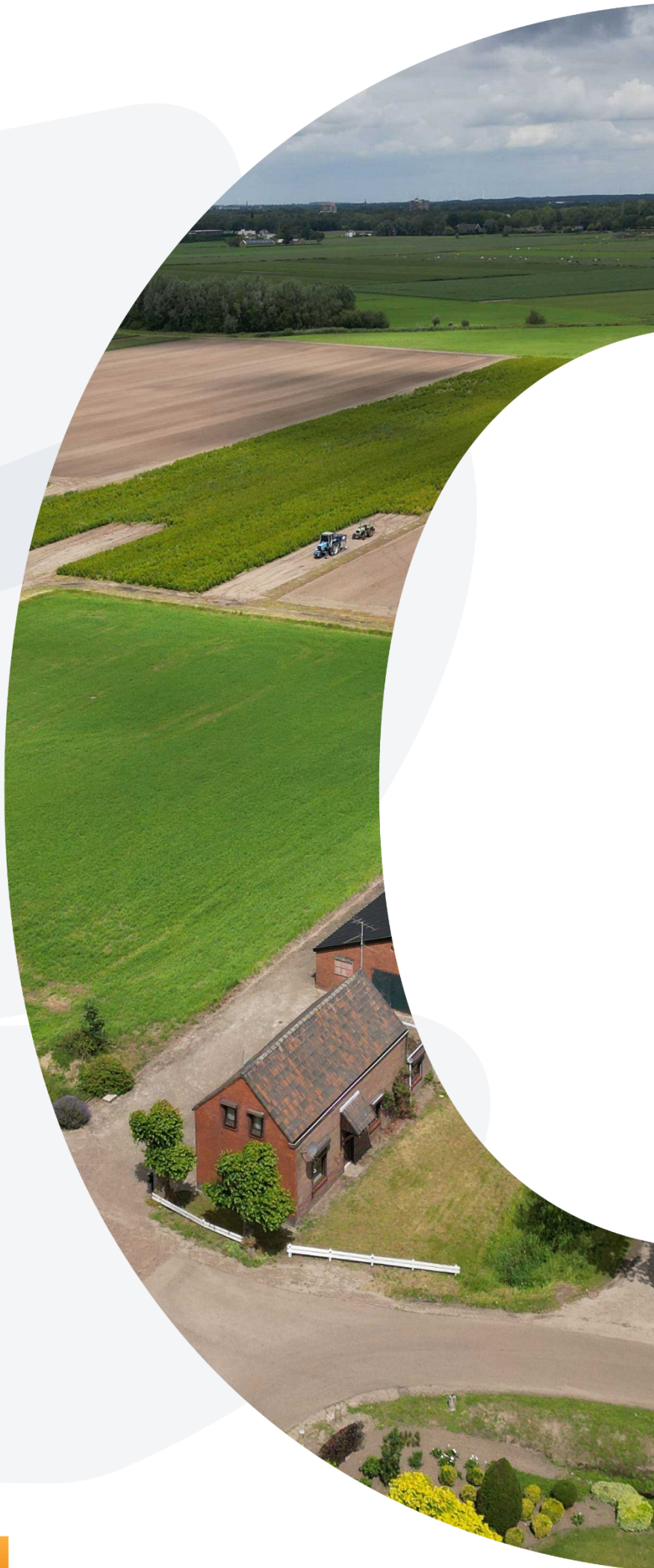
**(WOON)BOERDERIJ MET
OPSTALLEN EN
LANDBOUWGROND
EVERLANDWEGJE 7
NISPEN**

Kenmerk
60348411

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 de hierna omschreven (woon)boerderij met diverse aan- en bijgebouwen, erf, tuin, ondergrond en een perceel landbouwgrond, totaal groot 6.927 m², staande en gelegen aan het Everlandwegje 7 te Nispen.

OMSCHRIJVING

De aangeboden locatie is uniek gelegen met uitzicht op het Molenbeek in het buitengebied van Nispen en Roosendaal. Nispen is een karakteristiek kerkdorp in de gemeente Roosendaal, in de provincie Noord-Brabant. Het ligt in het zuidwesten van Brabant, direct nabij de Belgische grens. Nispen behoort tot de oudste nederzettingen van West-Brabant en was al in de middeleeuwen een belangrijke heerlijkheid. Vanuit Nispen ontstond later de nederzetting Roosendaal, die zich ontwikkelde tot het regionale centrum van de omgeving.

De omgeving van Nispen wordt gekenmerkt door een afwisselend landschap van zandgronden, landbouwgebieden, bossen, heidevelden en vennen. Het dorp ligt op de overgang van de Brabantse Wal naar het Kempische landschap, wat zorgt voor een gevarieerd reliëf en een grote landschappelijke diversiteit. In de directe omgeving bevinden zich natuurgebieden zoals Visdonk, de Wouwse Plantage en de Brabantse Wal, die bekendstaan om hun bossen, heidevelden, vennen en bijzondere natuurwaarden. Wandel- en fietsroutes verbinden het dorp met deze natuurgebieden en maken Nispen tot een aantrekkelijk uitgangspunt voor recreatie.



Van oorsprong was de regio rondom Nispen sterk verbonden met landbouw, veenontginning en turfwinning. Tegenwoordig bestaat het buitengebied uit een afwisseling van agrarische percelen, weilanden, bossen en natuurterreinen. De combinatie van cultuurhistorie, landbouw, natuur en de ligging nabij de Belgische grens geeft de omgeving van Nispen een eigen en herkenbaar karakter.

DE LOCATIE

De vrij gelegen agrarische locatie op bijna 7.000 m² eigen grond, bestaat uit een woonboerderij, een recent deels gerenoveerde schuur van circa 195 m² en een volledig agrarisch bouwvlak met diverse toekomstmogelijkheden. Een zeldzame kans voor ondernemers, paardenliefhebbers en kopers die ruimte zoeken in het buitengebied van Nispen.

Het Everlandwegje is een rustige route van Roosendaal naar Nispen en vice versa. De locatie is gelegen in een open rustig gelegen agrarisch gebied. Het woonhuis ligt aan een doodlopende straat. Deze te renoveren woning biedt een uitstekende basis om volledig naar eigen smaak te moderniseren en de royale kavel biedt vele mogelijkheden. De aangeboden locatie betreft een volledig agrarisch bouwvlak.

De bijbehorende schuren zijn ideaal voor hobbymatig gebruik en/of agrarisch gebruik.



WONING

De woning is aan de zuidwestzijde van het perceel nabij de openbare weg gesitueerd. De woning is niet gemoderniseerd en zal volledig gerenoveerd moeten worden.

bouwjaar	1915 (bron: BAG-viewer)
inhoud	circa 388 m ³
gebruiksoppervlakte	circa 105 m ² (bron: meetrapportage)
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditioneel
gevels	opgetrokken in metselwerk, met spouwmuur
vloerconstructie	begane grond: betonvloer voorzien van plavuizen vloer eerste verdieping: houten vloer voorzien van vloerbedekking
kapconstructie	hout onderschoten
thermische isolatie	dak: niet aanwezig gevel: niet aanwezig beglazing: deels aanwezig vloeren: niet aanwezig
puien en kozijnen	hardhout, deels voorzien van isolatieglas en rolluiken
plafonds	zachtboardplafond
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom matig
indeling	Begane grond: entree, meterkast, trapopgang, trapkast/kelder, woonkamer, keuken voorzien van eenvoudige keuken, badkamer, toiletruimte, bijkeuken (plat dak). Eerste verdieping, één slaapkamer, open zolder met CV-opstelplaats











SCHUUR

Achter de woning is een schuur van circa 197 m² aanwezig. De schuur was voorheen als stal in gebruik en bestaat uit twee delen. De deels gerenoveerde schuur biedt een uitstekende basis om volledig naar eigen smaak af te werken.

bouwaard	veldschuur
gebruik	opslagruimte
bouwjaar	1967 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 9 m x 21,7 m = circa 195 m ²
nokhoogte	circa 4,7 m
goothoogte	circa 2,3 m
renovaties	voor het laatst in 2024, nieuw dak
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	opgetrokken in metselwerk, met spouwmuur
deuren	loopdeuren en dubbele houten draaideur
vloerconstructie	zand (voorheen betonvloer)
kapconstructie	houten vakwerkspanten, houten gordingen
dakbedekking	geïsoleerde sandwichpaneelplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	open ruimte, tussenruimte en open ruimte met toegangsdeur
bijzonderheden	de schuur is asbestvrij





KAPSCHUUR

Achter de schuur is een eenvoudige kapschuur gebouwd. De kapschuur wordt als opslagruimte gebruikt.

bouwaard	kapschuur
gebruik	opslagruimte
bouwjaar	1975 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 105 m ²
nokhoogte	circa 4 m
goothoogte	circa 2 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
constructie	traditionele bouwaard
gevels	opgetrokken met stalen damwandprofielplaten en houten planken
deuren	loopdeuren
vloerconstructie	bestrating
kapconstructie	houten spanten
dakbedekking	asbesthoudende golfplaten en dakpannen (50%)
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk
indeling	open ruimte, en voormalige dierenverblijven





HUISPERCEEL

Het huisperceel grenst direct aan de bebouwing en betreft volledig agrarisch bouwvlak. Het perceel is circa 5.500 m² groot. Het perceel is de laatste jaren als grasland gebruikt. De jacht op het aangeboden is niet verhuurd.

ERF EN TUINVOORZIENINGEN

Het erf is naast de woning en de gebouwen gelegen en bestaat uit een betonklinkerverharding. Aan de zuidzijde van de gebouwen is een siertuin aanwezig met voornamelijk gazon en enkele bomen.

aantal inritten	één onverharde inrit naar het land en een verharde inrit naar het erf
hekwerken	niet aanwezig
groenvoorzieningen	wel aanwezig
terreinverlichting	niet aanwezig
verhardingen	klinkerverharding
kwaliteit	redelijk

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Roosendaal en Nispen	R	154	00.69.27 ha
totaal groot			00.69.27 ha

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

NUTSVOORZIENINGEN

Het object is aangesloten op water, elektriciteit, gas en telefoon. Er is geen glasvezel aanwezig. Er is een septic tank aanwezig, gelegen naast de woning.

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

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

De WOZ-waarde is per 01-01-2025 gesteld op € 222.000,00. De onroerendezaakbelasting bedraagt 0,0797% in 2026 en is er 0,02961% van de WOZ verschuldigd voor Watersysteemheffing. Daarnaast is rioolheffing, afvalstoffenheffing en zuiveringsheffing verschuldigd en er wordt per lediging van de container een heffing in rekening gebracht.



ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is niet belast met zakelijke rechten.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen 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 zand.¹

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

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen, vastgesteld door de raad op 2 november 2016.²

In dit omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'agrarisch met waarden - 2'.



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

¹ Bron: STIBOKA

² Bron: Omgevingsloket



TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Roosendaal zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten. Het vernieuwen van de agrarische woning op een andere plaats op het terrein zal niet direct zijn toegestaan. Koper dient voor eigen rekening en risico te onderzoeken wat de (planologische) mogelijkheden van de locatie zijn. Verkoper kan daar geen garantie en/of toezegging voor afgeven.

De locatie heeft een agrarische bestemming. In de planregels is onder andere opgenomen dat er wijzigingsbevoegdheden zijn.

Op basis van een principeverzoek kan bij de gemeente Roosendaal door koper een verzoek worden gedaan om de bestemming te wijzigen. De Omgevingskamer van de gemeente zal dit verzoek beoordelen en toetsen.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft in 2024 een bodemonderzoek laten verrichten op een deel van het aangeboden perceel 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.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater zijn voldoende. Het rapport zal bij overeenstemming aan koper beschikbaar worden gesteld.

In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt en koper de verkoper volledig vrijwaart.

ENERGIELABEL

Aan de woning is energielabel G toegekend. Het label zal aan koper ter beschikking worden gesteld.

OUDERDOMSCLAUSULE/EIGEN GEBRUIK

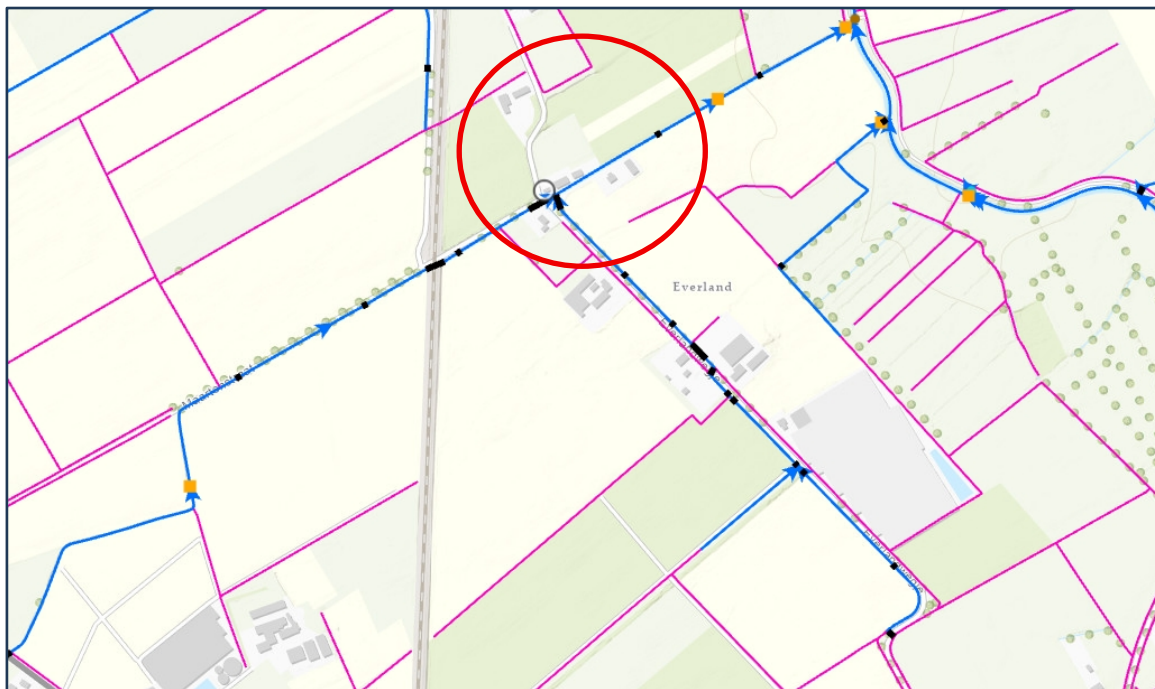
In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen. De huidige eigenaar heeft de locatie nimmer zelf bewoond. Reden dat in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat alle informatie voor zover bekend is aangeleverd. De locatie wordt opgeleverd in de staat 'as is, where is' en verkoper zal door koper voor de technische staat, eventuele gebreken en/of tekortkoming volledig worden gevrijwaard.



KEUR WATERSCHAP

De Verenigde Vergadering van waterschap Brabantse Delta heeft op 15 juni 2026 de verordening van waterschap Brabantse Delta vastgesteld. In de verordening is het aangeboden perceel opgenomen.³

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



³ Bron: Hoogheemraadschap/Waterschap Brabantse Delta



ALGEMEEN

Op het moment dat verkoper en koper overeenstemming hebben bereikt, zal de koopovereenkomst worden ondertekend en dient er binnen 14 dagen na het ondertekenen van de overeenkomst een waarborgsom van 10% te worden gestort bij de notaris.

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 500.000,00 totaal kosten koper

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

Bijlage 4: plattegronden

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.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

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





Kenmerk: 60348411|G03|sbe

juli 2026

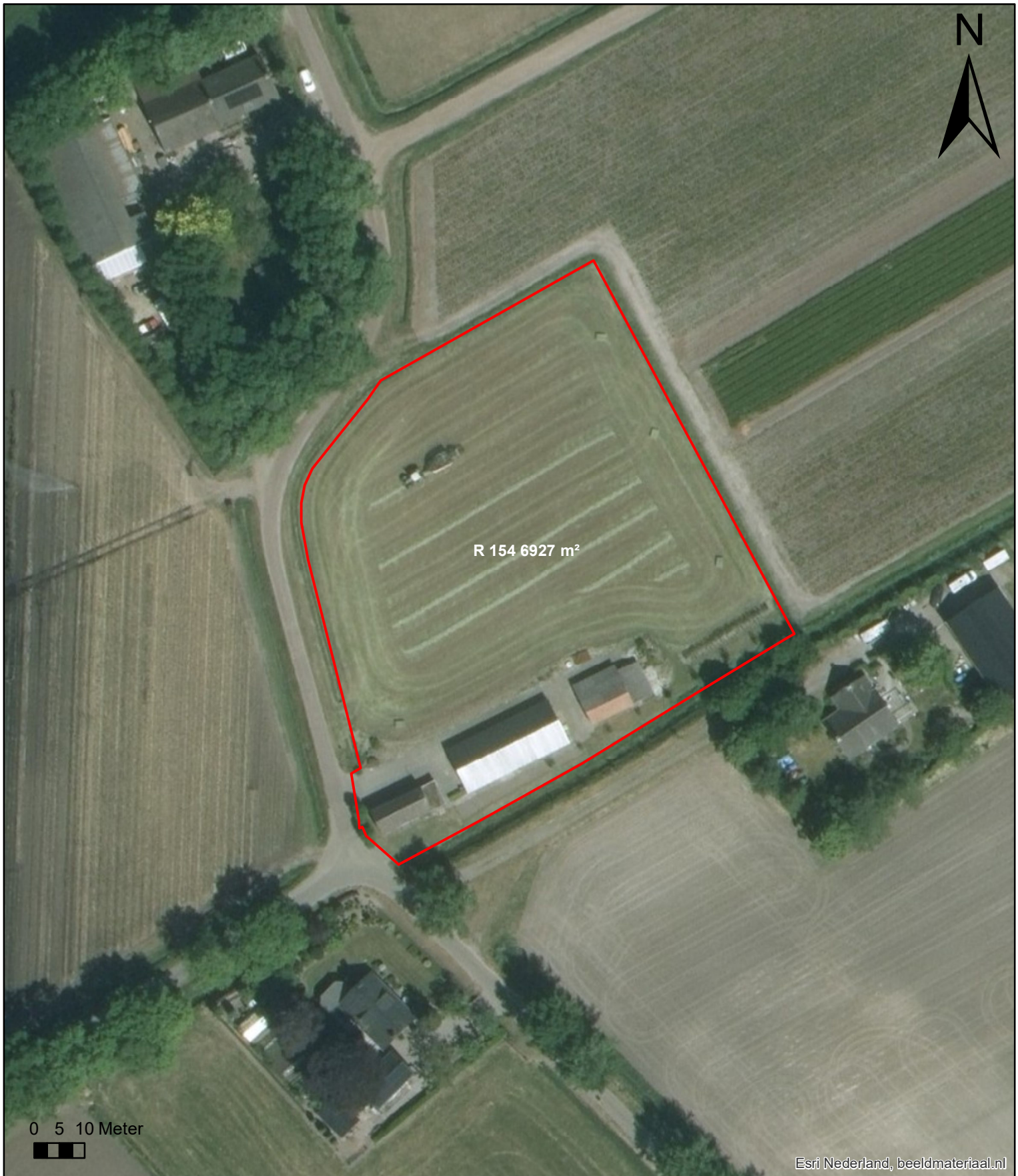
Schaal: 1:5.000

Te verkopen locatie
aan het Everlandwegje 7 te Nispen,
groot 6.927 m².

Legenda

 Everlandwegje 7, Nispen

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.



Kenmerk: 60348411|G02|sbe

juli 2026

Schaal: 1:1.000

Te verkopen locatie
aan het Everlandwegje 7 te Nispen,
groot 6.927 m².

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

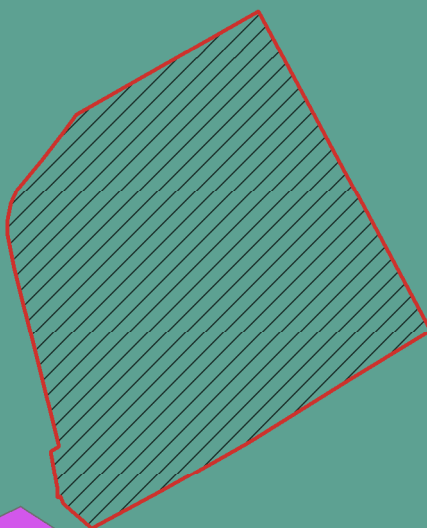


Everlandwegje 7, Nispen

BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





0 10 20 Meter



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60348411|G04|sbe

juli 2026

Schaal: 1:1.750

Legenda

 Everlandwegje 7, Nispen

OMSCHRIJVING

 Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

 Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand

Te verkopen locatie
aan het Everlandwegje 7 te Nispen,
groot 6.927 m².

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.

BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 5 Agrarisch met waarden - 2

• 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - 2" aangewezen gronden zijn -naast agrarisch grondgebruik- bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een veehouderij, intensieve veehouderij of paardenhouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' tevens een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, alsmede een grondgebonden veehouderij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke van agrarisch - schuilhut' tevens een schuilhut;
- g. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, natuurlijke en hydrologische waarden en kenmerken;
- h. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
9. voor zover de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven binnen het betreffende bouwvlak, maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
10. voor zover de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is opgenomen, op het betreffende bouwvlak geen bedrijfswoning is toegestaan.
- i. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 kampeermiddelen (met een niet-permanent karakter) per agrarisch bedrijf, mits de gronden gelegen zijn binnen of in een zone direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. recreatief medegebruik;
- l. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals paden, wegen, tuinen, erven, verhardingen en dergelijke.

• 5.2 Bouwregels

○ 5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de bepalingen voor:

- a. bebouwing binnen bouwvlak;
- b. bebouwing buiten bouwvlak;
- c. bebouwing binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak'.

○ 5.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

- a. Agrarische bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien een relatie is aangegeven tussen twee bouwvlakken, is er sprake van een gekoppeld bouwvlak en zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van toepassing.
- c. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' geldt met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de Wet

algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Erfgoedverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend.

- d. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.
- e. Het bouwen van kassen is niet toegestaan.
- f. De oppervlakte van bestaande gebouwen en bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, heeft ten hoogste de omvang van de oppervlakte die:

1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was of;

2. mag worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning of;

3. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a., Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende

bestemmingsplan.

- g. Binnen gebouwen ten dienste van een veehouderij mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.
- h. Het onder f. bepaalde is niet van toepassing voor:
 - 9. uitbreidingen van nevenfuncties;
 - 10. kleine uitbreidingen tot 100 m²;
 - 11. het oprichten van voerplaten en sleufsilos.
- i. De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak is als volgt:

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	max.
Goothoogte	N.v.t.	7 m.
(Nok)hoogte	N.v.t.	10 m.
Oppervlakte	N.v.t.	5.000 m ²
teeltondersteunende voorzieningen		
Bedrijfswoning	Min.	Max.
Goothoogte	N.v.t.	6 m.
(Nok)hoogte	N.v.t.	10 m.
Inhoud	Maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijbehorende bouwwerken, tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.	
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	Min.	Max.
Gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	100 m ²
(Nok)hoogte	n.v.t.	6 m.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Max.

Hoogte mestbassins/ 12 m.

mestsilo's/waterbassins

Hoogte silo's 15 m.

Hoogte erfafscheidingen Voor voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 1 m.;

Overige: 2 m.

Hoogte overige bouwwerken, geen 6 m.

gebouwen zijnde

Afstand tot de as van de rijbaan Min.

Alle bebouwing 15 m.

(behoudens erfafscheidingen)

Afstand tot zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen Min.

3 m.

Alle bebouwing (met uitzondering van terreinafscheidingen)

Schuilhut

maximale oppervlakte 50 m² en maximale goot- en bebouwingshoogte respectievelijk 3 en 4,5 m.

○ **5.2.3 Bebouwing buiten bouwvlak**

- a. Op de gronden buiten het agrarisch bouwvlak mogen (voor zover niet anders aangeduid) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m., met dien verstande dat:
 2. de hoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m. mag bedragen;
 3. het oprichten van voedervoorzieningen zoals sleufsilo's en kuilvoerplaten niet is toegestaan;
 4. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan;
- b. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m.
- c. Paardenbakken (buitenrijbakken) zijn niet toegestaan.

○ **5.2.4 Bebouwing binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak'**

Uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwvlak is toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak' op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. er is aantoonbaar geen sprake van onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- b. er wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit is aantoonbaar verzekerd;
- c. de landschappelijke inpassing omvat tenminste 10 % van de omvang van het totale bouwvlak.
- d. er wordt aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak en de te realiseren bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- e. er kan een positief advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen worden overgelegd;
- f. in het geval het gaat om een vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij, gelden tevens de volgende voorwaarden:
7. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar een) zorgvuldige grondgebonden veehouderij;

8. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
9. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
10. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2µg/m³;
11. er wordt voldaan aan de in 5.2.2 opgenomen bouwregels.

- **5.3 Afwijken van de bouwregels**

- **5.3.1 Nieuwe agrarische bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 voor het oprichten van een bedrijfswoning binnen bouwvlakken waar geen bedrijfswoning is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is noodzakelijk in verband met blijvend toezicht op het bedrijf;
- b. de omvang van het bedrijf is zodanig, dat de continuïteit verzekerd is;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³;
- d. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- e. verlening van omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- f. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen;
- g. een nieuwe bedrijfswoning is niet mogelijk indien reeds eerder een bedrijfswoning tot het betreffende agrarisch bedrijf heeft behoord.

- **5.3.2 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3, onder a, sub 3., teneinde buiten een agrarisch bouwvlak tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op te kunnen oprichten/ te kunnen plaatsen mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. de hoogte van de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer gedragen dan 4 m.;
- c. de maximale oppervlakte aan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 3 ha. per agrarisch bedrijf;
- d. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen voor zover mogelijk aan te sluiten op een agrarisch bouwvlak;
- e. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;
- f. dit artikel is niet van toepassing voor differentiatievlakken, die op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen uitgesloten" hebben gekregen.

○ 5.3.3 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 voor:

- a. het bouwen van bedrijfsgebouwen met een goothoogte van maximaal 9 m. en/of een hoogte van maximaal 12 m.;
- b. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

○ 5.3.4 Afstand bebouwing tot as rijbaan en achterliggende en zijdelingse perceelsgrenzen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 voor het oprichten van bebouwing op minder dan 15 m. uit de as van de rijbaan, mits sprake blijft van voldoende verkeersveiligheid.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 voor het oprichten van bebouwing op minder dan 3 m. uit de achterliggende en/of zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat de landschappelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden verminderd en mits daardoor de brandveiligheid van het gebouw en van de omgeving, waaronder mede wordt verstaan de toegankelijkheid van hulpdiensten, niet wordt aangetast.

○ 5.3.5 Bebouwing buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3, onder a., sub 3., ten behoeve van het realiseren van voerplaten, sleufsilo's en andere voedervoorzieningen -niet zijnde gebouwen- aansluitend op het bouwvlak met de aanduiding 'veehouderij' op voorwaarde dat:

- a. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- c. deze voorzieningen worden gerealiseerd direct aansluitend aan het bouwvlak;
- d. de omvang niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
- e. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- f. verlening van omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd.

○ 5.3.6 Uitbreiding bebouwing ten dienste van grondgebonden veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2, onder f., ten behoeve van de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een grondgebonden veehouderij binnen het bestaande bouwvlak op voorwaarde dat:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar en de instandhouding van een) zorgvuldige grondgebonden veehouderij;
- b. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- c. de landschappelijke inpassing tenminste 10 % van de omvang van het bouwvlak omvat;
- d. er wordt aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak en de te realiseren bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- e. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen

worden getroffen door de grondgebonden veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

- f. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- g. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- h. uitbreiding kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- i. voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 3 in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, is het bepaalde in dit artikellid 5.3.6 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
van toepassing zijn de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde “Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij”, zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning;
- j. het bepaalde in dit artikellid 5.3.6 is niet van toepassing op de locatie Heijbeeksestraat 3a Nispen.

- **5.4 Specifieke gebruiksregels**

- **5.4.1 Gebruik van opstallen ten behoeve van uitbreiding bestaande veestapel**

Het gebruik van (nieuwe) opstallen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf als gevolg waarvan de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten kan verslechteren of sprake is van nadelige effecten voor Natura 2000-gebieden, is niet toegestaan.

- **5.4.2 Gebruik van bestaande opstallen voor de uitoefening van de veehouderij**

Bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen voor de uitoefening van de veehouderij gelden de volgende voorwaarden:

a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar een) zorgvuldige veehouderij;

b. een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;

c. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

d. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;

e. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden.

○ **5.4.3 Opslag**

Het is, met uitzondering van het tijdelijk opslaan van (droge) mest op de kopakker, niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik plaatsvindt ten dienste van de bestemming en binnen het agrarische bouwvlak; naast het agrarisch bedrijf is in pandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m²; in pandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

○ **5.4.4 Be- en/of verwerken van goederen en producten**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten, tenzij sprake is van het be- en verwerken (o.a. verkoopklaar maken) van bedrijfseigen agrarische producten.

○ **5.4.5 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte**

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij het mantelzorg betreft.

○ **5.4.6 Bijzondere woonvorm**

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

○ **5.4.7 Detailhandel**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten waarbij het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m².

○ **5.4.8 Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

○ **5.4.9 Aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten**

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, zoals van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

- **5.4.10 Spuitvrije zone**

- a. Bij de agrarische activiteit 'fruitteelt' (open fruitbomenteelt) geldt ten opzichte van spuitgevoelige functies een spuitvrije zone van 50 m., waarbinnen toepassing van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen en biociden niet is toegestaan.
- b. Onder spuitgevoelige functies worden in dit kader verstaan: functies waar mensen herhaaldelijk langere tijd verblijven en daarmee grote kans lopen op blootstelling aan bestrijdingsmiddelen, zoals woningen, recreatiewoningen en kampeerterreinen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen (waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven), alsmede de erven bij woningen en buitenruimten bij scholen, crèches en kinderopvangplaatsen, met uitzondering van een woning die hoort bij de inrichting ten behoeve waarvan het spuiten plaatsvindt.

- **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- **5.5.1 Gebruik van opstallen ten behoeve van uitbreiding bestaande veestapel**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 in die zin dat bij een uitbreiding van de veestapel op een agrarisch bedrijf de ammoniakemissie toeneemt, mits:

- a. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast om emissie van ammoniak te beperken en de toename van de ammoniakemissie wordt gecompenseerd door middel van mitigerende maatregelen,

of:

- b. anderzins wordt aangetoond dat als gevolg daarvan de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten niet zal verslechteren en geen sprake is van nadelige effecten voor Natura 2000-gebieden.

Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:

- c. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op hetzelfde kwetsbare gebied, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
- d. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen.

- **5.5.2 Paardenhouderij als nevenactiviteit**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.43.4 teneinde een paardenhouderij als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- d. paardenbakken (buitenrijbakken) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. er wordt aangetoond dat de paardenhouderij als nevenactiviteit geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden.

○ **5.5.3 Agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4 ten behoeve van nevenactiviteiten teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden.

○ **5.5.4 Zorgverlenende nevenactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4 ten behoeve van nevenactiviteiten teneinde bedrijfsmatige nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak alsmede educatieve nevenfuncties zoals het geven van praktijklessen, klasseboeren, cursussen/trainingen over de agrarische sector en het buitengebied, alsmede kinderopvang op de boerderij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;

- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- h. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden.

○ 5.5.5 Recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4 ten behoeve van voor nevenactiviteiten, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, boerengolf, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen, het organiseren van kinderfeestjes, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bed en breakfast en/of vakantieappartementen; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- c. voor bed & breakfast voorzieningen mogen maximaal 5 kamers (voor maximaal 10 personen) worden aangewend;
- d. er zijn maximaal 5 vakantieappartementen per agrarisch bedrijf toegestaan;
- e. maneges zijn niet toegestaan;
- f. er vindt geen uitbreiding van het bouwvolume ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- g. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor recreatieve nevenactiviteiten, mag niet meer bedragen dan 500 m²; dit is niet van toepassing ten aanzien van boerengolf;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- m. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
- n. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- o. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden.

○ 5.5.6 Inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.3 teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- d. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden.

○ 5.5.7 Kampeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde een kampeerterrein toe te staan met maximaal 25 kampeermiddelen, met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er kunnen per agrarisch bedrijf maximaal 25 kampeermiddelen worden toegestaan;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.); hiervan kan worden afgeweken indien sprake is van een kampeerterrein met minimaal 15 standplaatsen voor niet-permanente kampeermiddelen; in dat geval zijn maximaal 5 stacaravans/chalets toegestaan;
- c. de kampeermiddelen mogen worden geplaatst binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak; stacaravans/chalets zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. de sanitaire voorzieningen mogen maximaal 250 m² bedragen en dienen waar mogelijk binnen de gebouwen te worden ingericht;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, dienaangaande dient een beplantingsplan te worden overlegd;
- h. bij het plaatsen van de kampeermiddelen dient een minimale afstand van 50 m tot geluidgevoelige bestemmingen in acht te worden genomen;
- i. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- j. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;
- k. permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan.

○ 5.5.8 Huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers (arbeidsmigranten), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;

- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
 - c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 50;
 - d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
 - e. zelfstandige bewoning is niet toegestaan;
 - f. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw;
 - g. in afwijking van het onder f. bepaalde, is het toegestaan per bedrijf huisvesting te bieden in maximaal 5 woonunits of stacaravans voor een periode van maximaal 6 maanden op voorwaarde dat:
 - 8. de bebouwingshoogte van een woonunit c.q. stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m.;
 - 9. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits c.q. stacaravans niet meer mag bedragen dan 600 m²;
 - 10. de woonunits c.q. stacaravans worden binnen het bouwvlak geplaatst en niet binnen het bedrijfsgebouw;
 - 11. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
 - 12. gemotiveerd wordt aangegeven waarom huisvesting in een bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw niet mogelijk of niet wenselijk is;
 - h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - i. parkeergelegenheid wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij als minimum-parkeernorm geldt: 1 parkeerplaats per 3 huisvestingsplaatsen;
 - j. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt een verzoek getoetst aan het aspect externe veiligheid wanneer de aanvraag betrekking heeft op een locatie die is gesitueerd binnen het invloedsgebied van een (ondergrondse) buisleiding(enstrook). Daarbij worden in ieder geval binnen de 10⁻⁶ contour van het Plaatsgebonden Risico (PR) geen kwetsbare bestemmingen toegestaan. In voorkomende gevallen zal ook de leidingbeheerder worden geconsulteerd. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt de brandweer om advies gevraagd;
 - k. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt vooraf advies gevraagd bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 - l. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, daarbij wordt advies gevraagd aan Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.
- **5.5.9 Huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven langer dan zes maanden**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers (arbeidsmigranten) voor een periode van maximaal 9 maanden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 50;
- d. er kan aannemelijk worden gemaakt dat de inzet van tijdelijke werknemers gedurende een langere periode dan 6 maanden per kalenderjaar noodzakelijk is in verband met de specifieke bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf;
- e. zelfstandige bewoning is niet toegestaan;

- f. de huisvesting voor een periode langer dan 6 maanden vindt plaats in de bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw;
 - g. in afwijking van het onder f. bepaalde, is het toegestaan per bedrijf huisvesting te bieden in maximaal 5 woonunits of stacaravans op voorwaarde dat:
 - 8. de bebouwingshoogte van een woonunit c.q. stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m.;
 - 9. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits c.q. stacaravans niet meer mag bedragen dan 600 m²;
 - 10. de woonunits c.q. stacaravans worden binnen het bouwvlak geplaatst en niet binnen het bedrijfsgebouw;
 - 11. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
 - 12. gemotiveerd wordt aangegeven waarom huisvesting in een bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw niet mogelijk of niet wenselijk is;
 - h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - i. parkeergelegenheid wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij als minimum-parkeernorm geldt: 1 parkeerplaats per 3 huisvestingsplaatsen;
 - j. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt een verzoek getoetst aan het aspect externe veiligheid wanneer de aanvraag betrekking heeft op een locatie die is gesitueerd binnen het invloedsgebied van een (ondergrondse) buisleiding(enstrook). Daarbij worden in ieder geval binnen de 10⁻⁶ contour van het Plaatsgebonden Risico (PR) geen kwetsbare bestemmingen toegestaan. In voorkomende gevallen zal ook de leidingbeheerder worden geconsulteerd. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt de brandweer om advies gevraagd;
 - k. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt vooraf advies gevraagd bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 - l. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, daarbij wordt advies gevraagd aan Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.
- **5.5.10 Mestverwerking en biovergisting**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.4 teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of ver- of bewerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak, waarbij het uitsluitend mag gaan om een ter plaatse gevestigde veehouderij;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
- c. mest en/of andere restproducten mogen uitsluitend afkomstig zijn van het eigen bedrijf en de mestverwerking is uitsluitend mogelijk ten behoeve van het op dezelfde locatie gevestigde bedrijf;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;

- i. er wordt aangetoond dat de uitbreiding van de bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- j. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;
- k. het bepaalde in dit artikellid is niet van toepassing voor zover betreft locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 1. in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels.

- **5.5.11 Afwijking afstand spuitvrije zone**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.104.4.10 voor het toestaan van spuiten met gewasbeschermingsmiddelen en biociden op een kortere afstand dan 50 m. ten opzichte van spuitgevoelige functies, op voorwaarde dat aangetoond wordt dat door het treffen van adequate voorzieningen, zoals het aanbrengen van fysieke scheidingen zoals windhagen of muren, en/of de gehanteerde spuittechniek zich geen chemische bestrijdingsmiddelen buiten de boomgaard c.q. het perceel kunnen verspreiden.

- **5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- **5.6.1 Verbodsregel**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 200 m²;
- b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het graven en dempen van sloten, greppels en poelen;
- e. het verwijderen van houtwallen;
- f. het diepwoelen en diepploegen.

- **5.6.2 Uitzondering**

Het onder 5.6.1 bepaalde geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben op een agrarisch bouwvlak
- b. waarvoor vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. die het normale onderhoud en de normale agrarische bedrijfsvoering betreffen.

- **5.6.3 Toelaatbaarheid**

De werkzaamheden zijn toelaatbaar indien:

- a. door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met de agrarische bedrijfsvoering, dan wel in verband met het recreatief medegebruik.

- **5.7 Wijzigingsbevoegdheden**

- **5.7.1 Paardenhouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm naar een paardenhouderij, door middel van het toevoegen van de aanduiding "paardenhouderij" op het desbetreffende agrarische bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
 - b. de omvang van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha.;
 - c. de oppervlakte van de rijhal mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
 - d. paardenbakken (buitenrijbakken) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
 - e. er mogen geen publieks- of verkeersaantrekkende voorzieningen worden aangelegd;
 - f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
 - h. er wordt aangetoond dat de omschakeling naar een paardenhouderij geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
 - i. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 - j. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
 - k. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
 - l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de 5.1 in omschreven waarden.
- **5.7.2 Vergroting/vormverandering agrarisch bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een agrarisch bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. de vergroting van het agrarisch bouwvlak mag als volgt plaatsvinden:
- 3. voor grondgebonden agrarische bedrijven zonder de aanduiding 'veehouderij' en 'intensieve veehouderij' is een vergroting van het bouwvlak tot een omvang van maximaal 1,5 ha. toegestaan;
- 4. voor paardenhouderijen is een vergroting van het bouwvlak tot een omvang van maximaal 1,5 ha. toegestaan;
- c. vergroting ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan;
- d. er wordt aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een paardenhouderij geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- e. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- f. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- g. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd;
- h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden.

○ **5.7.3 Vormverandering agrarisch bouwvlak ten behoeve van zorgvuldige grondgebonden veehouderij en zorgvuldige intensieve veehouderij of vergroting agrarisch bouwvlak ten behoeve van zorgvuldige grondgebonden veehouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van een vormverandering van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'veehouderij' of 'intensieve veehouderij' uitsluitend ten behoeve van een zorgvuldige grondgebonden veehouderij of zorgvuldige intensieve veehouderij, respectievelijk een vergroting van het agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'veehouderij' uitsluitend ten behoeve van een zorgvuldige grondgebonden veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar en de instandhouding van een) zorgvuldige grondgebonden veehouderij of zorgvuldige intensieve veehouderij;
- b. het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;
- c. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- d. bij een vergroting van het bouwvlak omvat de landschappelijke inpassing tenminste 10 % van de omvang van het bouwvlak;
- e. er wordt aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak en de te realiseren bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- f. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- g. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2µg/m³;
- h. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. vergroting en/of vormverandering kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- j. een uitbreiding of vormverandering van een bouwvlak dient vanuit een goede leefomgeving inpasbaar te zijn in de omgeving;
- k. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de 5.1 in omschreven waarden
- m. vergroting van het agrarisch bouwvlak is niet mogelijk voor zover het betreft bouwvlakken met de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- n. voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 3 in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, is voor zover het betreft de vergroting van een agrarisch bouwvlak het bepaalde in dit artikellid 5.7.3 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is; van toepassing zijn de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde “Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij”, zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning.

○ **5.7.4 Vestiging van of omschakeling naar een zorgvuldige grondgebonden veehouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van of een omschakeling naar een zorgvuldige grondgebonden veehouderij op een bouwvlak waar geen (zorgvuldige) veehouderij is gevestigd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar en de instandhouding van een) zorgvuldige grondgebonden veehouderij;
- b. het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;
- c. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden en volksgezondheid inpasbaar in de omgeving;
- d. een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- e. de landschappelijke inpassing omvat tenminste 10 % van de omvang van het bouwvlak;
- f. er wordt aangetoond dat de vestiging of omschakeling geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- g. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- i. vestiging of omschakeling kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- j. alvorens vestiging of omschakeling toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;
- l. voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 3 in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, is het bepaalde in dit artikellid 5.7.4 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
van toepassing zijn de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde “Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij”, zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning.

○ 5.7.5 Wonen - 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd;

- c. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
 - e. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
 - f. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling;
 - g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
 - h. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 - i. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
 - j. de regels van Wonen-2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.
- **5.7.6 Wonen - 2, boerderijsplitsing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" te wijzigen in de bestemming Wonen - 2 ten behoeve van de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is alleen toegestaan indien het agrarische bedrijf word beëindigd;
- b. splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft, die is aan te merken als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, onder meer ingevolge een waardering op grond van een daarop van toepassing zijnde monumentenregeling, waarbij geldt dat het behoud of herstel van deze bebouwing is gegarandeerd;
- c. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;
- d. de bouwmassa van de te splitsen woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) dient een inhoud te hebben van minimaal 700 m³;
- e. bij splitsing mogen maximaal 2 volwaardige woningen ontstaan met beide een inhoud van minimaal 350 m³;
- f. de bestaande bebouwde oppervlakte van de woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- g. het bestaande architectonische karakter van de boerderij mag niet worden aangetast;
- h. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij beide woningen dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;

- i. in afwijking van het bepaalde onder h. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) per woning worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
 - j. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de bestaande woonboerderij worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woonboerderij telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
 - k. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling;
 - l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
 - m. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 - n. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
 - o. de regels van Wonen - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.
- **5.7.7 Wonen - 2, herbouw/verbouw boerderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwwak" te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, ten behoeve van de herbouw/verbouw van de voormalige woonboerderij, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;
- b. de inhoud van de bestaande woonboerderij mag niet worden vergroot;
- c. het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij dient behouden te blijven;
- d. bij herbouw dient de voorgevel van de te herbouwen woonboerderij te wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woonboerderij tenzij een nieuwe situering van de voorgevel in stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig opzicht wenselijker is;
- e. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woonboerderij dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woonboerderij worden vergroot tot maximaal 850 m³,

met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woonboerderij telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

- h. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling;
- i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd, tenzij sprake is van woningsplitsing, in welk geval de voor woningsplitsing geldende voorwaarden, zoals in artikel 5.7.6 vermeld, van overeenkomstige toepassing zijn;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- l. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- m. de regels van Wonen - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

○ **5.7.8 Plattelandswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bij een agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning te wijzigen in een 'plattelandswoning' teneinde bewoning door derden mogelijk te maken.

○ **5.7.9 Recreatie - 1/Recreatie - 2**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" te wijzigen in de bestemming "Recreatie - 1" en/of "Recreatie - 2" teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve functie dient bezoekers extensief en kleinschalig te zijn;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- d. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de 5.1 in omschreven waarden;
- k. de regels van Recreatie - 1 en/of Recreatie - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

○ **5.7.10 Bedrijf - 2**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Bedrijf - 2 teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing uitsluitend toe te staan voor agrarisch technische hulpbedrijven of agrarisch verwante bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- b. de omzetting is slechts toegestaan naar één bedrijf per bouwvlak;
- c. alleen die bedrijven zijn toegestaan die vallen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan, waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha. en een maximum oppervlaktemaat voor het bestemmingsvlak ter grootte van 5.000 m² van toepassing is voor de locaties behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 1. in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels;
- f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum omvang van 200 m²;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij noodzakelijk voor de specifieke bedrijfsuitoefening;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- m. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- n. de regels van Bedrijf - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard
- o. het bepaalde in dit artikellid is niet van toepassing voor zover betreft locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2. in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels;
- p. in afwijking van het onder o. bepaalde mag dit artikellid wel worden toegepast voor zover het betreft locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2. in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, maar alleen onder de voorwaarde dat de bestemmingswijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de ecologische waarden van naastgelegen gronden en het bedrijven betreft, die grenzen aan gronden met een ecologische waarde.

○ 5.7.11 Bedrijf - 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Bedrijf - 1 met de functieaanduiding 'opslag' teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing uitsluitend toe te staan voor in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume;

- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- d. de vloeroppervlakte van de bebouwing die wordt aangewend, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- e. opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is uitgesloten;
- f. alleen opslag van naar hun aard statische goederen is toegestaan;
- g. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing boven 1000 m²) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. de milieubelasting mag niet toenemen;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- n. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- o. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden en moet gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- p. de regels van Bedrijf - 1 worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- q. het bepaalde in dit artikellid is niet van toepassing voor zover betreft locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2. in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels;
- r. in afwijking van het onder q. bepaalde mag dit artikellid wel worden toegepast voor zover het betreft locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2. in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, maar alleen onder de voorwaarde dat de bestemmingswijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de ecologische waarden van naastgelegen gronden en het bedrijven betreft, die grenzen aan gronden met een ecologische waarde.

○ **5.7.12 Natuur**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming Natuur teneinde natuurontwikkeling toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de natuurontwikkeling vindt plaats ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone c.q. versterking van de ecologische hoofdstructuur;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige belemmering ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de regels van Natuur worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

○ **5.7.13 Bos**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming Bos teneinde bos- en natuurontwikkeling toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bos- en natuurontwikkeling vindt plaats ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone c.q. versterking van de ecologische hoofdstructuur dan wel als natuur- of boscompensatie;
 - b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige belemmering ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
 - c. de regels van Bos worden van overeenkomstige toepassing verklaard.
- **5.7.14 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 36 in acht te worden genomen.

BIJLAGE 4

PLATTEGRONDEN

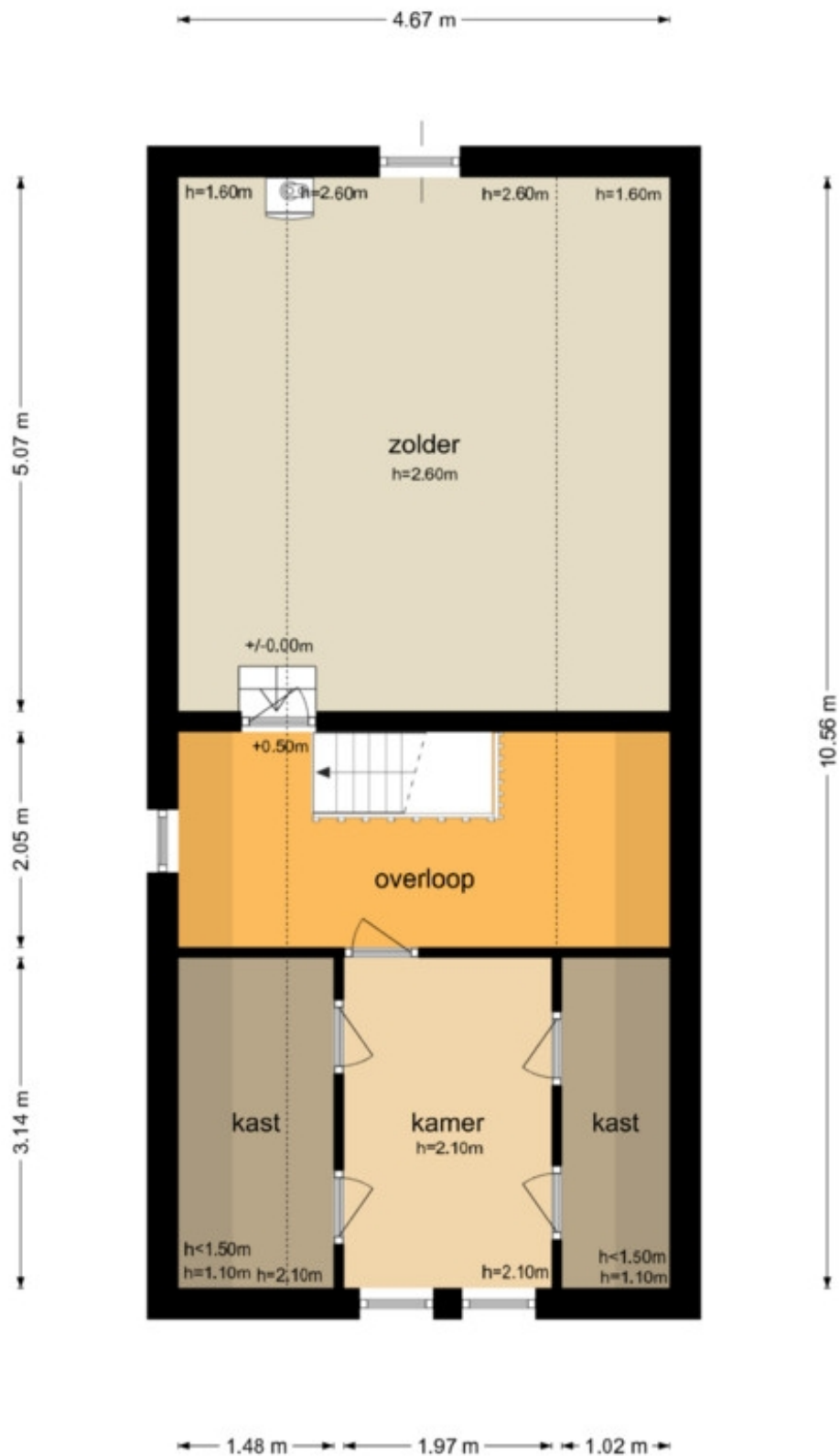


Everlandwegje 7 - Nispen
Begane Grond



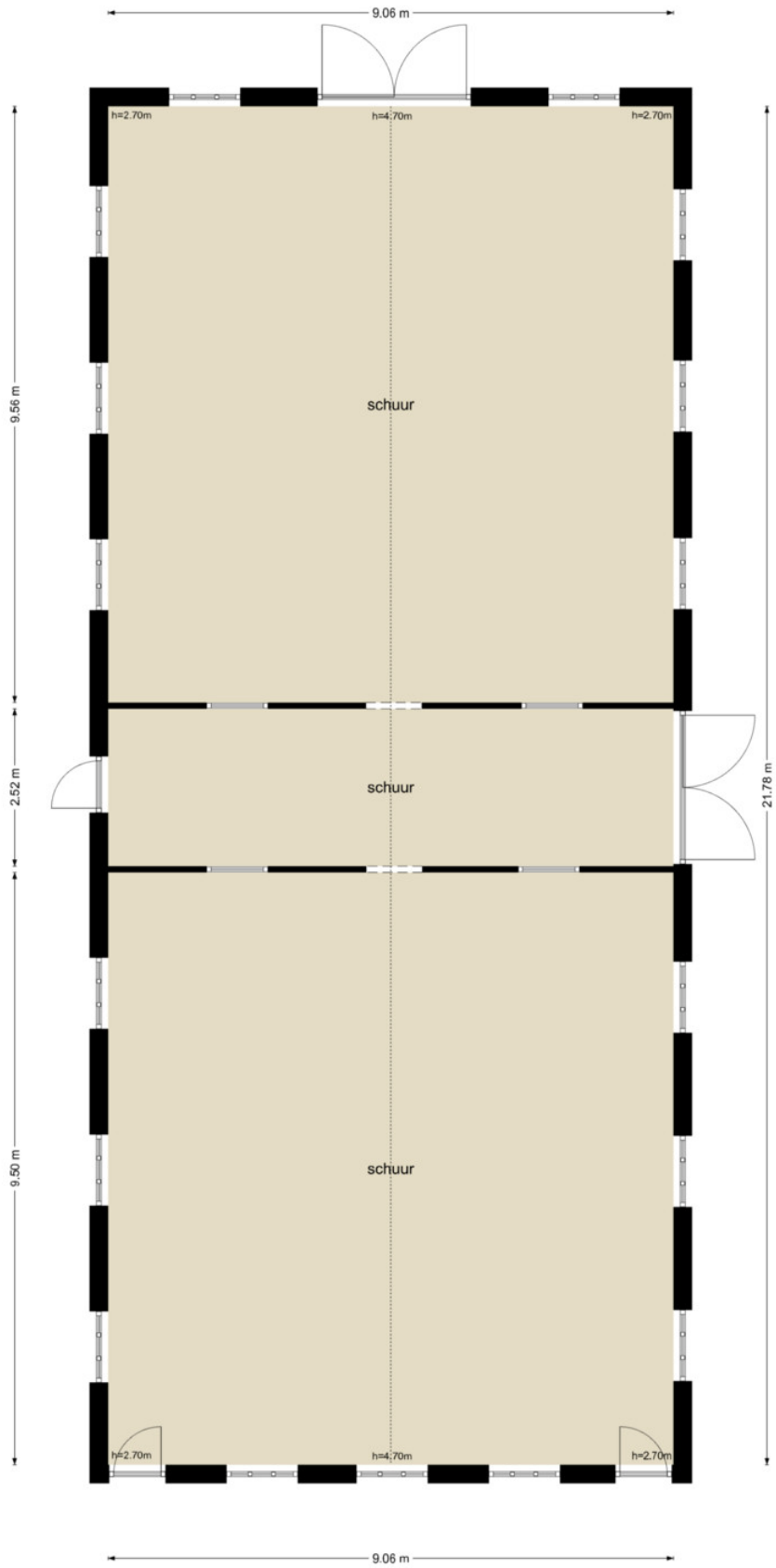
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Everlandwegje 7 - Nispen
Eerste Verdieping



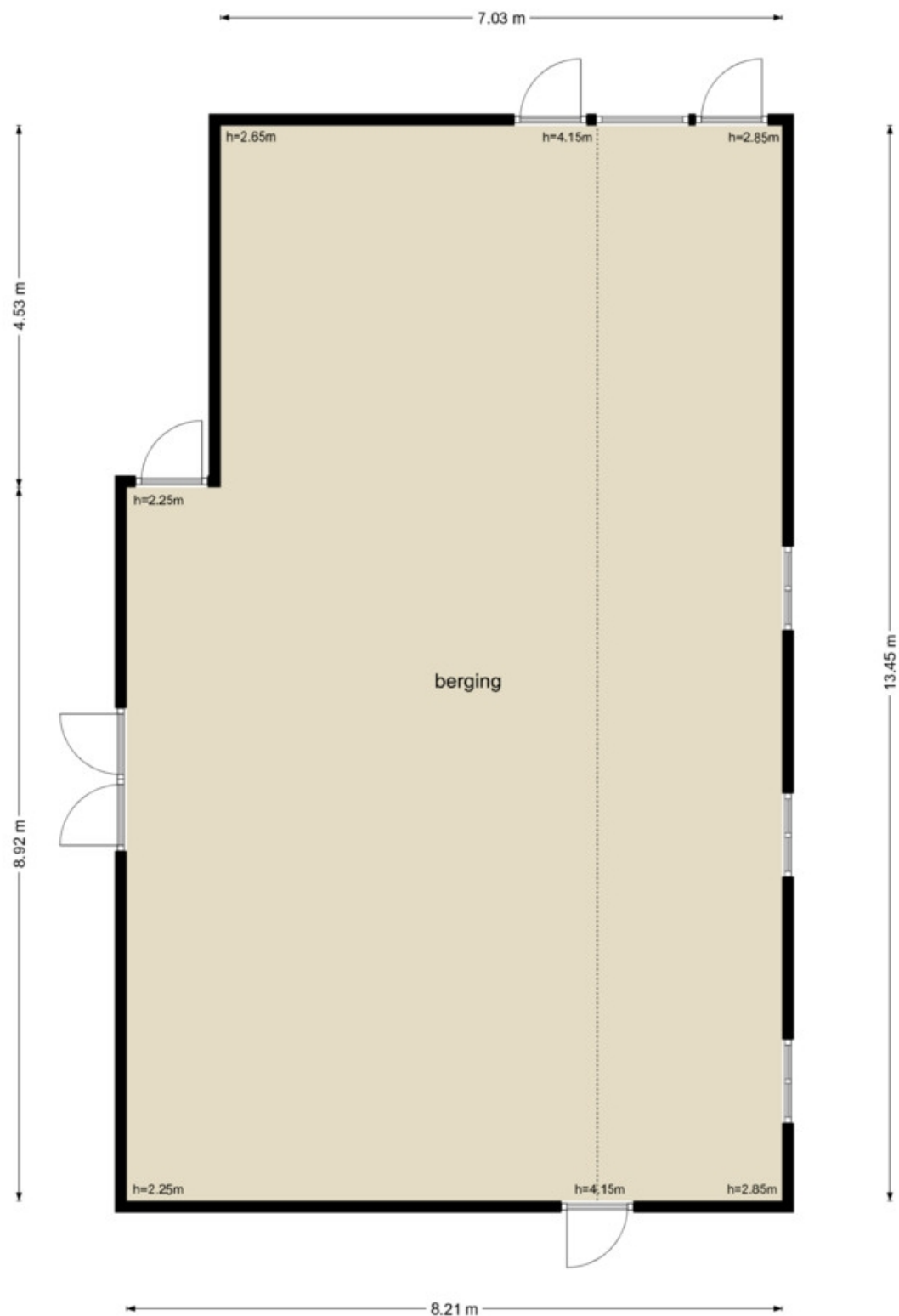
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Everlandwegje 7 - Nispen
Schoor



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Everlandwegje 7 - Nispen
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl