



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

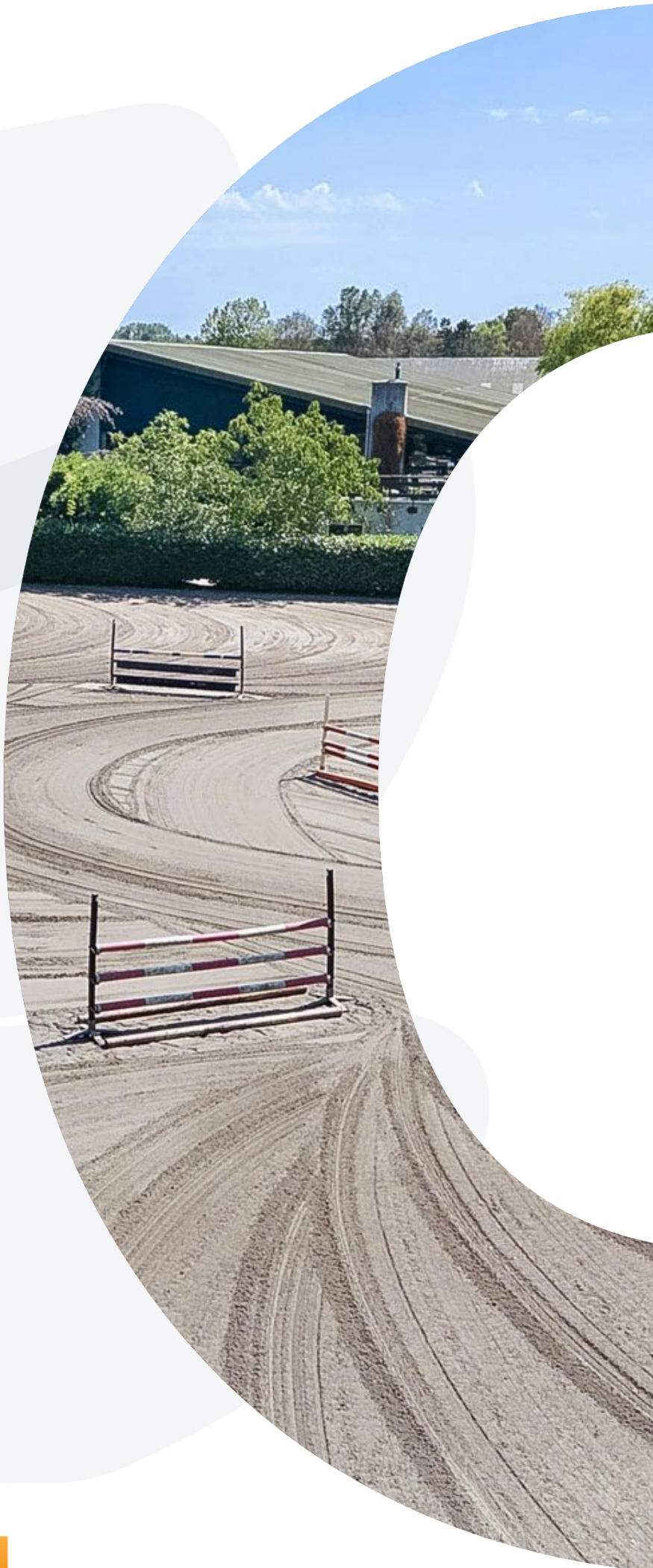
**PROFESSIONELE HIPPISCHE
ACCOMMODATIE AAN DE
BOVENSTRAAT 73 EN 75A
TE HOEVEN,
TOTAAL GROOT 50.250 M²**

Kenmerk
60435384

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 een omvangrijke professionele hippische accommodatie, bestaande uit een royaal woonhuis, een groot stallen- en trainingscomplex, diverse binnen- en buitenvoorzieningen op circa 5 hectare aaneengesloten grond.

Hippische accommodatie, waar sport, ondernemerschap en wonen samenkomen.

Professionele hippische accommodatie aan de Bovenstraat 73 en 75a te Hoeven

Op een mooi gelegen locatie tussen Breda en Roosendaal wordt het hippisch onroerend goed van Stal Belvedere te koop aangeboden. Een omvangrijke en professioneel ingerichte hippische accommodatie waar jarenlang op hoog niveau is gewerkt aan de opleiding, training, verzorging en ontwikkeling van sportpaarden.

Het object vormt een zeldzame combinatie van een royaal woonhuis, uitgebreide binnen- en buitenfaciliteiten, paardenstallen, trainingsvoorzieningen, drie appartementen, twee kantines, ondersteunende bedrijfsruimten en aangrenzende gronden. Een locatie die niet alleen is ingericht voor de paardensport, maar ook daadwerkelijk vanuit de dagelijkse praktijk van een professioneel paardenbedrijf is ontwikkeld.

Hier koopt u geen locatie die nog vanaf de tekentafel moet worden opgebouwd. U verwerft een herkenbare hippische thuisbasis met een gevestigde uitstraling en een functionele infrastructuur voor paard, ruiter, medewerkers en opdrachtgevers.

Een locatie met een bewezen hippisch karakter

De accommodatie wordt op dit moment geëxploiteerd door Stal Belvedere en staat bekend als een veelzijdig paardenbedrijf dat gespecialiseerd is in dressuurpaarden. De accommodatie is op dit moment de thuisbasis van een Grand Prix-amazone en wordt gebruikt voor het opleiden van jonge paarden, training en uitbrengen tot Grand Prix-niveau, pensionstalling, opfok en instructie.

De aanwezige voorzieningen ondersteunen uiteenlopende disciplines binnen een professionele hippische bedrijfsvoering. Op de locatie wordt onder meer gebruikgemaakt van rij- en longeerbanen, was- en spuitvoorzieningen, vijf solaria, trainingsmolens, paddocks en weidegang.

Daarmee is het object in het bijzonder aantrekkelijk voor:

- een professionele dressuur- of springstal;
- een trainings- en africhtingsbedrijf;
- een handelsstal;
- een combinatie van sport, training en pensionstalling;
- een opleidingslocatie voor jonge paarden;
- een cursuslocatie;
- een hippische ondernemer die wonen en werken op één plek wil combineren;
- een nationale of internationale ruiter die een herkenbare eigen uitvalsbasis zoekt.

De bestaande inrichting biedt een solide fundament om een eigen hippisch concept te realiseren. Daarbij kan worden gedacht aan een zelfstandige sportstal, een trainings- en cursuscentrum, een opleidingsstal of een hoogwaardige combinatie van sport, handel en stalling, vanzelfsprekend binnen de geldende publiekrechtelijke en milieutechnische kaders.



Ontworpen voor de dagelijkse praktijk

Een professionele paardenaccommodatie moet niet alleen representatief zijn. Zij moet vooral logisch functioneren.

Op deze accommodatie komen training, verzorging, huisvesting en logistiek op één locatie samen. De samenhang tussen de rijvoorzieningen, stallen, paddocks, weidegrond en ondersteunende ruimten maakt een efficiënte dagelijkse bedrijfsvoering mogelijk. Paarden kunnen worden getraind, verzorgd en gehuisvest zonder dat daarvoor verschillende externe locaties nodig zijn.

Voor een professionele koper betekent dit:

- goede loop- en werklijnen;
- faciliteiten voor dagelijkse training en beweging;
- ruimte voor individuele verzorging en begeleiding;
- mogelijkheden voor ontvangst van paardeneigenaren, klanten en andere relaties;
- ondersteunende ruimten voor ruiters, personeel en bedrijfsvoering;
- wonen in de directe nabijheid van de paarden en het bedrijf.

De locatie omvat bovendien twee kantines, verschillende ontvangstruimtes en meerdere appartementen binnen het bedrijfsmatige gedeelte.

OMGEVING – STRATEGISCH GELEGEN IN EEN STERKE PAARDENREGIO

De accommodatie ligt aan de Bovenstraat in Hoeven, in West-Brabant. Vanaf de locatie zijn zowel Breda als Roosendaal goed bereikbaar. Via de nabijgelegen A58 bestaat een goede aansluiting op het regionale en landelijke wegennet.

De ligging is aantrekkelijk voor een hippische ondernemer met een regionale, nationale of internationale klantenkring. Trainingsritten, concoursbezoek, transport van paarden en ontvangst van eigenaren en relaties kunnen vanuit deze locatie efficiënt worden georganiseerd.

West-Brabant kent bovendien een sterk hippisch netwerk. Voor een professionele koper biedt dit kansen voor samenwerking met ruiters, trainers, dierenartsen, hoefsmeden, leveranciers en andere gespecialiseerde dienstverleners.



WONING – REPRESENTATIEF WONEN BIJ HET BEDRIJF

Het woonhuis vormt een volwaardig en comfortabel onderdeel van het geheel. De woning beschikt volgens het beschikbare NEN 2580-meetrapport over circa 215 m² gebruiksoppervlakte wonen, circa 25 m² overige inpandige ruimte, circa 22 m² gebouwgebonden buitenruimte (overdekt terras) en circa 66 m² externe bergruimte. De bruto inhoud van de woning bedraagt circa 900 m³.

De begane grond biedt onder meer meerdere woonvertrekken, een keuken, bijkeuken en slaapkamer. Op de verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers, sanitaire voorzieningen en een balkon. Daarnaast beschikt de woning over zolderruimte en een vrijstaande garage en een berging.

De aanwezigheid van kantoorruimte in de woning is praktisch voor een ondernemer die administratie, planning, klantcontact en sportmanagement vanuit de eigen locatie wil organiseren. Tegelijkertijd biedt de woning voldoende afstand en privacy om na een intensieve trainings- werk- of wedstrijddag daadwerkelijk thuis te kunnen zijn.

Het woonhuis maakt deze locatie bij uitstek geschikt voor een eigenaar, trainer of ruiter die permanent toezicht en directe betrokkenheid bij de paarden belangrijk vindt.

bouwjaar	1995 (bron: BAG-viewer)
inhoud	circa 900 m ³
oppervlakte	circa 215 m ² (bron: meetrapport)
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet van toepassing
constructie	traditioneel metselwerk
gevels	metselwerk met spouwmuur
vloerconstructie	beton
kapconstructie	wolfskap met rieten dakbedekking
thermische isolatie	dak: aanwezig gevel: aanwezig beglazing: aanwezig vloeren: aanwezig
puien en kozijnen	hout
plafonds	1 ^e verdieping beton zolder met houten vloer
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	begane grond: entree, hal met meterkast, trapopgang, tussenhal met toiletruimte en toegang tot het kantoor. Woonkamer met twee schuifpuien naar het achtergelegen terras. Open keuken met opstelling voorzien van diverse apparatuur. Hal met deur naar de bijkeuken en toegang tot de tuin. Eetkamer met extra zitruimte.



eerste verdieping: overloop met toiletruimte, toegang tot vier slaapkamers, twee badkamers en een inpandig balkon. Via een luik is de bergzolder, met cv-opstelplaats, bereikbaar.





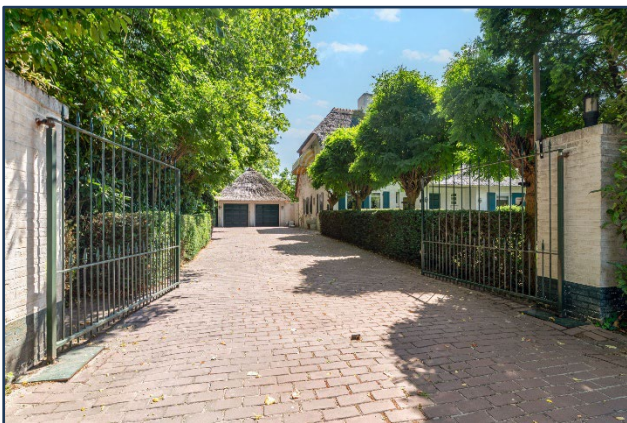






VRIJSTAANDE GARAGE MET BERGING

bouwaard	garage
gebruik	garage en berging
bouwjaar	1995 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	totaal circa 66,30 m ²
nokhoogte	circa 4,80 m
gothoogte	circa 2,40 m
renovaties	niet van toepassing
fundering	niet onderheid
constructie	traditionele bouwaard
gevels	metselwerk
deuren	twee garagedeuren, één loopdeur naar de garage en één loopdeur naar de berging
vloerconstructie	beton
kapconstructie	schilddak
dakbedekking	rieten dak
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	Garage (circa 5.75 m x 5.40 m) met luik naar de bergzolder. Berging (circa 3.42 m x 5.40 m).



PROFESSIEONEEL PAARDENCOMPLEX

De hippische accommodatie beschikt over:

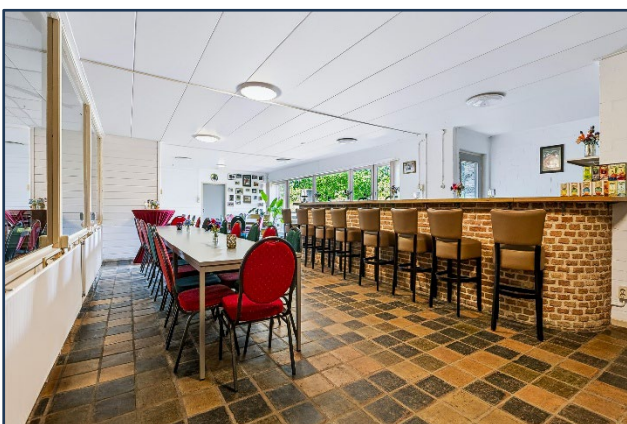
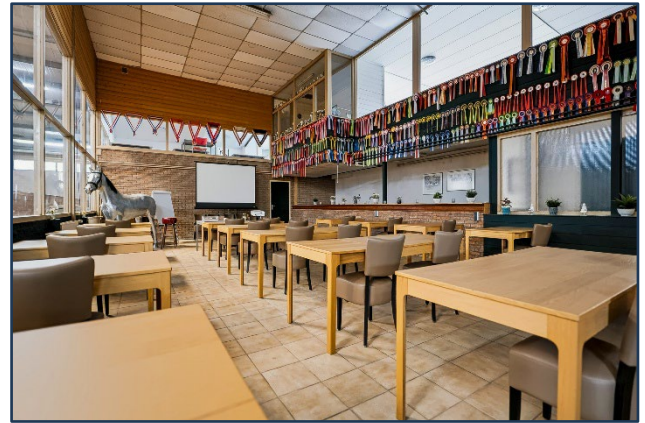
- 55 paardenboxen;
- vier loopstallen voor jonge paarden
- drie rijbanen, bestaande uit:
 - één grote binnenrijbaan van 78 m x 29 m
 - één binnenrijbaan van 34 m x 14 m
 - één grote buitenrijbaan van 53 m x 63 m
- binnenlongeerbaan;
- buitenlongeerbaan;
- stapmolen;
- trainingsmolen;
- meerdere paddocks;
- weidegrond;
- was- en spuitplaatsen;
- solarium;
- zadel- en tuigruimten;
- opslagruimte voor voer, hooi, stro en materieel;
- twee kantines en ontvangstruimten;
- ondersteunende sanitaire voorzieningen;
- parkeer- en manoeuvreerruimte voor personenauto's, trailers en paardenvrachtwagens.

bouwaard	Rijbaan traditioneel met houten spanten en stenen muren. Stalgedeelte stalen skelet, gemetseld stenen muren en houten voorwanden.
gebruik	in gebruik als trainings- en pensionstal
bouwjaar	1970 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	zie meetrapport
nokhoogte	zie meetrapport
renovaties	geen recente
fundering	niet onderheid
constructie	traditionele bouwaard
gevels	metselwerk
vloerconstructie	beton en gebakken klinkers
kapconstructie	Houtenspantconstructie in de rijhal. Stalen skelet in stal.
dakbedekking	Sandwichpanelen op de rijhal en gedeeltelijk asbestvrije golfplaten en gedeeltelijk abc-golfplaten op de stal.
kwaliteit van de materialen	In relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed, de staat van onderhoud is matig op delen van het onroerend goed.
bijzonderheden	De accommodatie beschikt over drie appartementen, waarvan twee vergund als stagiair woning.











LOODS

bouwaard	loods
gebruik	opslag
bouwjaar	1971 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 442 m ²
nokhoogte	circa 6.78 m
gothoogte	circa 3 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
gevels	stalen golfplaten
deuren	overheaddeur en grote schuifdeur
vloerconstructie	klinkers
kapconstructie	stalen skelet
dakbedekking	stalen golfplaten
kwaliteit van de materialen	In relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk, staat van onderhoud is matig.





RIJBANEN EN TRAININGSVOORZIENINGEN

Binnenrijbanen

- grote binnenrijbaan: 29 m x 78 m met geopad bodem;
- tweede binnenrijbaan: 14 m x 34 m;
- geschikt voor dagelijkse training, africhting, instructie en voorbereiding van sportpaarden;
- directe aansluiting op de stallen en ondersteunende verzorgingsruimten.

Buitenrijbaan

- grote buitenrijbaan: 63 m x 53 m;
- buitenbaan voor training en beweging in de openlucht.

Longeervoorzieningen

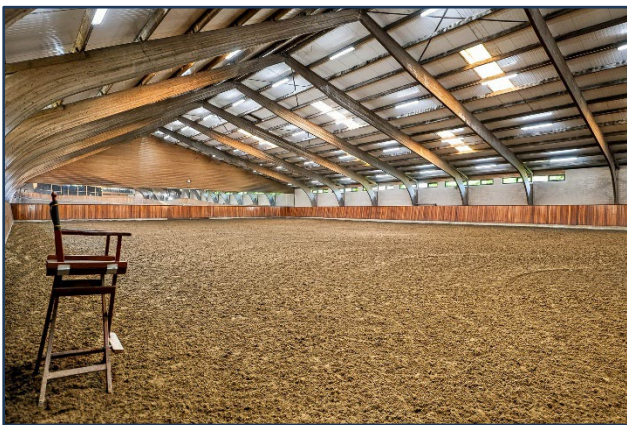
- één binnenlongeerbaan met diameter van 18 m;
- één buitenlongeerbaan met diameter van 15 m waarvan de bodem in slechte staat is;

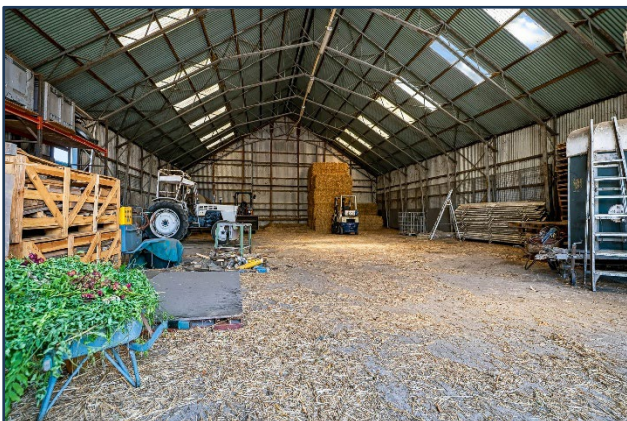
Stap- en trainingsmolens

Het complex beschikt over zowel een stapmolen als een trainingsmolen.

- stapmolen met een diameter van circa 13 m voor vier paarden;
- trainingsmolen voorziening met een diameter van circa 18 m voor zes paarden.







NUTSVOORZIENINGEN

Het woonhuis en de accommodatie zijn aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), CAI, coax, riolering en centrale verwarming. Ook is er een grondwaterbron aanwezig met een ontijzeringsinstallatie.

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Hoeven	H	1728	3.200 m ²
Hoeven	H	1729	47.050 m ²
totaal groot			50.250 m ²

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

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn 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 de percelen.

BESTEMMING

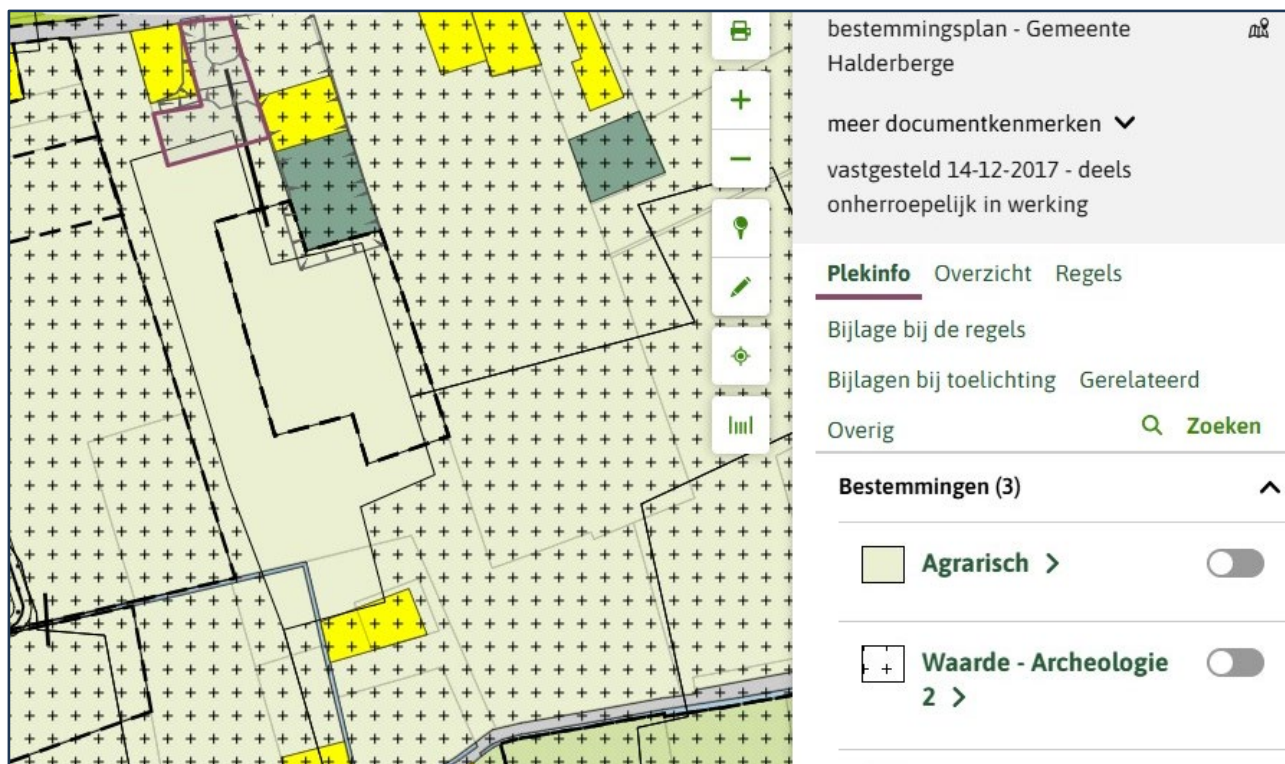
Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan gemeente Halderberge, in werking sinds 2 januari 2026. De planregels van het voorliggende bestemmingsplan 'Eerste Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', vastgesteld door de raad op 14 december 2017, zijn nog steeds van toepassing.¹

In dit omgevingsplan heeft de woonlocatie de volgende bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – 5', 'milieuzone – boringsvrije zone', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'overige zone – beperking veehouderij'.

In dit omgevingsplan heeft de bedrijfslocatie de volgende bestemmingen 'Agrarisch', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – 5', 'milieuzone – boringsvrije zone', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'overige zone – beperking veehouderij' en de functieaanduidingen 'paardenhouderij', 'specifieke vorm agrarisch – huisvesting seizoensarbeiders' en 'specifieke vorm van agrarisch – stagiairverblijf'.

¹ Bron: Omgevingsloket





Bijlage 2: 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 de aangeboden percelen.

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.

EEN EIGEN TOEKOMST BOUWEN OP EEN BESTAANDE HIPPIsche BASIS

De werkelijke waarde van de accommodatie ligt in de combinatie van schaal, bekendheid, voorzieningen en gebruiksmogelijkheden.

De locatie biedt ruimte voor een ondernemer die een bestaand sportprofiel wil voortzetten, maar ook voor een koper die met een eigen bedrijfsconcept verder wil gaan. De aanwezige infrastructuur vormt daarbij de basis. De nieuwe eigenaar bepaalt zelf de positionering, discipline, omvang en commerciële koers van de toekomstige onderneming.



Mogelijke bedrijfsconcepten zijn bijvoorbeeld:

1. High-performance trainingsstal

Gericht op de opleiding en training van paarden voor de hogere sport, eventueel in combinatie met begeleiding van ruiters en eigenaren.

2. Dressuur- of springstal met handelsactiviteiten

Een combinatie van training, wedstrijd sport, presentatie en verkoop van sportpaarden.

3. Opleidingslocatie voor jonge paarden

Gericht op opfok, zadelmak maken, basisopleiding en doorontwikkeling tot wedstrijd niveau.

4. Professionele pension- en trainingsstal

Hoogwaardige huisvesting in combinatie met training, instructie en verzorging.

5. Private equestrian estate

Een exclusieve eigen accommodatie voor een professionele ruiter, investeerder of paardenfamilie die volledige controle over training, huisvesting en management wenst.

UITDRUKKELIJK UITSLUITEND VERKOOP VAN HET ONROEREND GOED

De verkoop omvat uitsluitend de tot het object behorende onroerende zaken, bestaande uit het woonhuis, het stallen- en trainingscomplex, de overige gebouwen en voorzieningen en de bijbehorende gronden, voor zover deze in de verkoopdocumentatie nader worden omschreven.

Evenmin worden zonder afzonderlijke schriftelijke overeenkomst overgedragen:

- de bestaande onderneming of bedrijfsactiviteiten;
- de handelsnaam;
- de klanten- of pensionportefeuille;
- lopende trainings-, pension- of dienstverleningsovereenkomsten;
- personeel;
- paarden of andere levende have;
- voertuigen, machines en roerende inventaris;
- commerciële contracten;
- goodwill;
- socialemediakanalen, website of overige intellectuele eigendomsrechten.

Een koper verwerft daarmee het vastgoed en de fysieke hippische infrastructuur en kan hier, na levering en met inachtneming van de toepasselijke regelgeving, een eigen onderneming en identiteit vestigen.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 2.850.000,00 kosten koper

Bijlage 3: plattegronden en meetrapporten

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Laurens Gräper, mobiel: 06-22020651 of e-mail: lgraper@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 opgaaft van redenen.

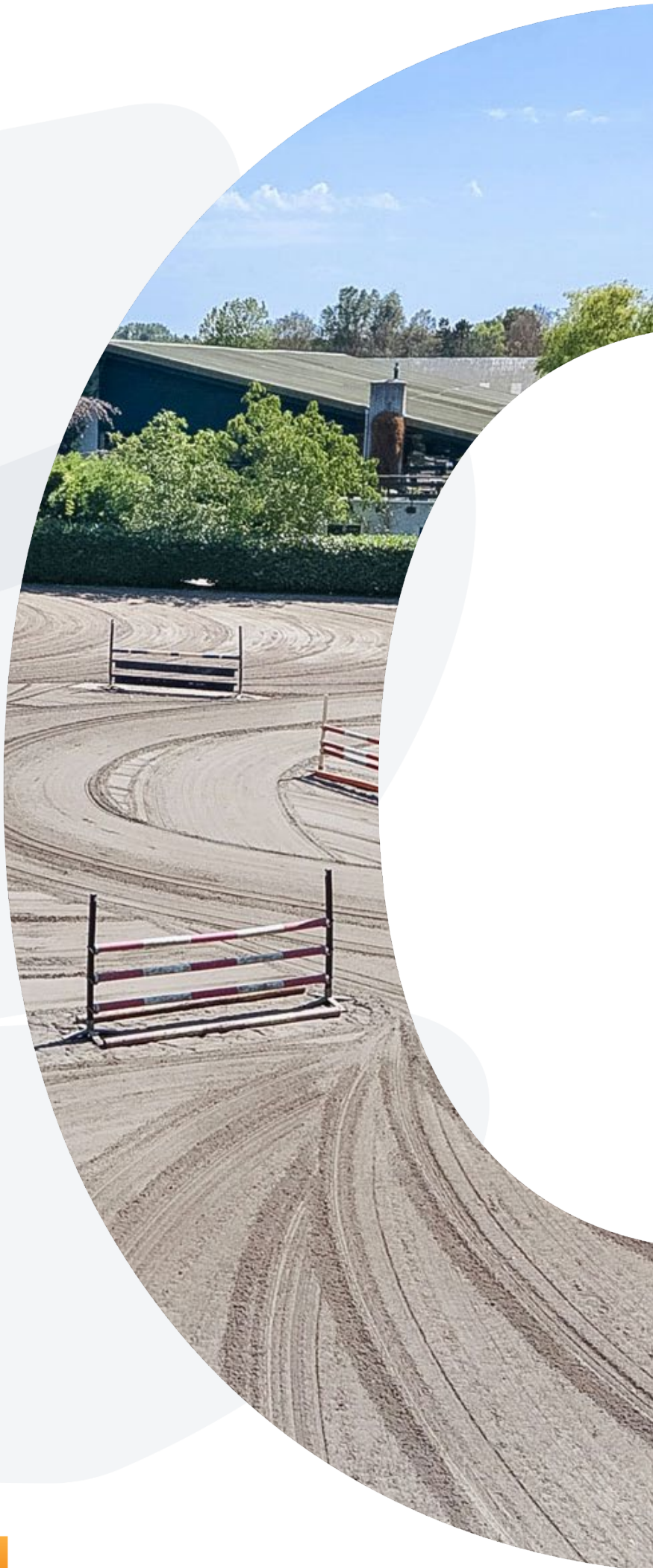
Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot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

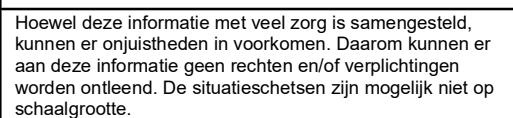
In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.



BIJLAGE 1

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







Kenmerk: 60435384|G01|sbe

augustus 2026

Schaal: 1:2.500

Te verkopen locatie
aan de Bovenstraat 73 en 75a te Hoeven,
totaal groot 50.250 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



Te verkopen locatie

BIJLAGE 2

**UITTREKSEL VAN
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 3 Agrarisch

• 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen en hobbymatige agrarische activiteiten;
- b. (vollegronds)teeltbedrijven;
- c. overige agrarische bedrijven, met uitzondering van productiegerichte paardenhouderijen;
- d. tevens een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- e. tevens een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
- f. tevens een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- g. tevens een productiegerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – productiegerichte paardenhouderij';
- h. tevens een gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- i. tevens camperplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – camperplaatsen';
- j. een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone';
- k. tevens een internetwinkel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'internetwinkel';
- l. tevens een fietsbrug uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- m. tevens een fouragebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fouragebedrijf';
- n. tevens een agrarisch hulpgebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulpgebouw';
- o. tevens een gastenverblijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gastenverblijf';

- p. tevens voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting seizoensarbeiders';
- q. tevens een hondenkennel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondenkennel';
- r. tevens een mestbassin uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin';
- s. tevens een paardenstal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstal';
- t. tevens permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen';
- u. tevens een stagiaireverblijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stagiaireverblijf';
- v. tevens vakantieappartementen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vakantieappartementen';
- w. tevens verblijfsrecreatieve voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- x. tevens een zorgboerderij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- y. tevens een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 30 standplaatsen per agrarisch bedrijf, op of aansluitend aan het bouwvlak;
- z. 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;
- aa. productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekgebonden producten, als zijnde nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf;
- bb. statische binnenopslag;
- cc. opslag en be- en verwerking van agrarische producten, alsmede het verzendklaar maken van de producten, als zijnde nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf;
- dd. een voorziening ten behoeve van het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting ten behoeve van een agrarisch bedrijf;

- ee. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- ff. groenvoorzieningen;
- gg. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- hh. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- ii. recreatief medegebruik;
- jj. behoud van cultuurhistorisch waardevolle, en/of beeldbepalende bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- kk. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden
- ll. 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.

- **3.2 Bouwregels**

- **3.2.1 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 – 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 3.2.1 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 3.2.1 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 3.2.1 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.

○ **3.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

○ **3.2.3 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 3.2.3 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.

- **3.2.4 Teeltondersteunende kassen**

Voor het bouwen van teeltondersteunende kassen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- c. de afstand tot (bedrijfs)woningen van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.

- **3.2.5 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.

- **3.2.6 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.

- **3.2.7 Agrarisch hulpgebouw**

Voor het bouwen van een agrarisch hulpgebouw gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', danwel ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', zonder dat een bouwvlak is opgenomen.

○ **3.2.8 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 - 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.

○ **3.2.9 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. lichtmasten zijn niet toegestaan;
6. sleufsilo's en kuilvoerplaten zijn niet toegestaan;
7. de bouwhoogte van een fietsbrug ter plaatse van de aanduiding 'brug' mag niet meer bedragen dan 12 m;
8. de maximale oppervlakte bebouwing buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' mag in totaal niet meer bedragen dan 235 m², waarvan:
 - 2 trekkershutten van 25 m², 3 trekkershutten van 50 m² en 1 pipowagen van 35 m;
 - de maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 2,5 m.
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.

○ 3.2.10 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 bebouwing ten behoeve van het fouragebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fouragebedrijf' mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';
- e. de oppervlakte van een paardenstal mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-paardenstal' is aangegeven, alwaar geen bouwvlak aanwezig is;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stagiaireverblijf' geldt dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte bebouwing voor het stagiaireverblijf niet meer mag bedragen dan 70 m²;
 - 2. permanente bewoning niet is toegestaan;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van vakantieappartementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vakantieappartementen' mag niet meer bedragen dan maximaal 100 m² per appartement. Maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan;
- h. de gezamenlijke oppervlakte bebouwing ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' mag niet meer bedragen dan 460 m².

- **3.3 Afwijken van de bouwregels**

- **3.3.1 Afwijken algemene bouwregels**

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

- a. lid 3.2.1 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 3.2.1 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.

- **3.3.2 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken**

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

- a. lid 3.2.2 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 3.2.6 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 3.2.6 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.

- **3.3.3 Afwijken bouwregels kassen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 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.

- **3.3.4 Afwijken oppervlakte teeltondersteunende kassen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 onder b 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.

- **3.3.5 Afwijken paardenbakken**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.9 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.

○ **3.3.6 Afwijken bouwwerken ten behoeve van seizoensarbeiders**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het plaatsen van stacaravans of andere verblijfseenheden ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders, 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 seizoensarbeiders 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.

o **3.3.7 Afwijken vergroting oppervlakte dierenverblijven veehouderij**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d of e voor de toename van de oppervlakte van de 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 Veehouderij, 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.

○ **3.3.8 Afwijken hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning velenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.9 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 in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
6. 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 voorzieningen hoger dan 2 m 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 in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
5. 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.

○ **3.3.9 Afwijken ten behoeve van mestbewerking**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 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.

○ **3.3.10 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. lid 3.2.9 onder a en/of b voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 2,5 m;
- b. lid 3.2.9 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 3.2.9 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 3.2.9 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m;
- e. lid 3.2.9 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.

- **3.4 Specifieke gebruiksregels**

- **3.4.1 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.

- **3.4.2 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 behorend bijgebouw;
- 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.

- **3.4.3 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 het opwekken van duurzame energie, mag dit enkel met mest dat uit het eigen bedrijf afkomstig is én ter plaatse is geproduceerd.

- **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- **3.5.1 Afwijken verbrede landbouw**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 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.

- o **3.5.2 Afwijken nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 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, in categorie 1, 2 of 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie [Bijlage 1](#)) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf, 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.

- **3.5.3 Afwijken gebruik bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van seizoenarbeiders**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 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.

- **3.5.4 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 3.1 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 aanvankelijke aanvraag.

○ **3.5.5 Afwijken nevenfunctie gebruiksgerichte paardenhouderij**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 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.

○ **3.5.6 Afwijken diercategorieën en aantallen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.4.3 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).

○ **3.5.7 Afwijken gebruik (nieuwe) bedrijfsgebouwen veehouderij**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.3 onder b jo lid 3.3.7 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.

- **3.5.8 Afwijken ten behoeve van de vestiging van een ondergeschikte hondenschool of -vereniging**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van een hondenschool of -vereniging als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf, met in achtneming van de volgende regels:

- a. afwijken is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
- b. afwijken is niet toegestaan binnen de aanduiding 'bebouwingsconcentratie';
- c. de afstand van de gronden in gebruik voor de hondenschool of – vereniging tot de dichtstbijzijnde woning mag niet minder bedragen dan 100 m;
- d. de vestiging van de hondenschool of –vereniging mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. de vestiging van de hondenschool of -vereniging 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.

- **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

- **3.6.1 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 – 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;
 - 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 – permanente teeltondersteunende voorzieningen';

- d. vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen' zijn uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen toegestaan;
- f. advies ten aanzien van de noodzaak voor de bedrijfsvoering wordt gevraagd aan de AAB;
- g. 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'.
- h. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

- o **3.6.2 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 een veehouderij mogelijk te maken, wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM_{10}) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal $31,2 \mu g/m^3$;
- 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. op de gronden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' wordt medewerking slechts verleend indien - met behulp van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels zoals op basis van de Verordening ruimte zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag - is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;

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

n. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

o. 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.

- **3.6.3 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 (vollegronds)teeltbedrijf: 2 ha;
 2. voor een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': 4 ha, waarvan maximaal 3 ha netto glas;
 3. voor een productiegerichte paardenhouderij: 1,5 ha;
- b. de vergroting van het bouwvlak er niet toe mag leiden dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. advies ten aanzien van de noodzaak voor 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. zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt geldt;
- g. 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 (PM_{10}) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 $\mu g/m^3$;

h. 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;

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 geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;

l. 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.

○ **3.6.4 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 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;

- h. 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;
- i. 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;
- j. 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'.
- k. 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;
- 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. 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.

○ **3.6.5 Voorzieningen, geen gebouw zijnde, voor de opslag van ruwvoer buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak te vergroten voor het oprichten van voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals voerplaten, sleufsilos 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'.

○ **3.6.6 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 - permanente teeltondersteunende voorzieningen' en verkleinen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat de aangegeven '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 - 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'.

o **3.6.7 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;
- 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'.

- o **3.6.8 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'.

- o **3.6.9 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 overvloedige 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 toegestaan is 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 oppervlakte als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

o **3.6.10 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met in achtname 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 oppervlakte als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

- o **3.6.11 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 bijbehorende 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 ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, horeca, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening niet meer bedragen dan 1,5 ha;

- 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 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'.

Artikel 24 Wonen

• 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ruimte-voor-ruimte woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte-voor-ruimte';
- c. voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB';
- d. tevens een psychotherapiepraktijk als beroep aan huis uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - psychotherapiepraktijk';
- e. tevens statische binnenopslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag';
- f. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- g. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. behoud van cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- k. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden, ecologische waarden en/of landschappelijke waarden.

• 24.2 Bouwregels

○ 24.2.1 Algemeen

- a. per bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één, met uitzondering van het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar niet meer dan het aangeduide aantal woningen is toegestaan;
- b. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m, indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de as van de weg;

- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m.

- **24.2.2 Woningen**

Voor het bouwen van woningen 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, waarbij de inhoud van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte-voor-ruimte' niet meer mag bedragen dan bestaand;
- d. in afwijking van het bepaalde onder 24.2.2 onder c mag de inhoud van een nog te realiseren woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte' maximaal 1.500 m³ bedragen.

- **24.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken 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. in afwijking van het bepaalde onder 24.2.3 onder a en b bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB' niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
- d. voor de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
 - 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 400 m²: maximaal 100 m²;
 - 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 400 m²: 100 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 400 m² met een maximum van 150 m²;
- e. in afwijking van het bepaalde onder 24.2.3 onder d bedraagt de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB' niet meer dan is

aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'. Bij vervangende nieuwbouw mag het bouwwerk uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen;

- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- g. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 25 m;

- **24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. 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;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

- **24.3 Nadere eisen**

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ter voorkoming van onevenredige ruime situering van bebouwing binnen het bestemmingsvlak;
- b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van landschappelijke, cultuurhistorische, natuur- en/of ecologische waarden als gevolg van het niet concentreren van bebouwing.

- **24.4 Afwijken van de bouwregels**

- **24.4.1 Afwijken algemene bouwregels**

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

- a. lid 24.2.1 onder b 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 24.2.1 onder c voor het bouwen van gebouwen op een afstand van minder dan 2 m van de zijdelingse en/of achterste perceelgrens

mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

- **24.4.2 Afwijken bouwregels woningen en bijbehorende bouwwerken**

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

- a. lid 24.2.3 onder f voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2 m achter de voorgevelrooilijn van de woning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.
- b. lid 24.2.3 onder g voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 25 m tot de woning indien dit ingegeven is door de specifieke vorm van het bestemmingsvlak.

- **24.4.3 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. lid 24.2.4 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 2,5 m;
- b. lid 24.2.4 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 2 m, voor de voorgevelrooilijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- c. lid 24.2.4 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot 6 m;
- d. lid 24.2.4 onder b 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 bestemmingsvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 3. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische, landschappelijke en ecologische belemmeringen

- **24.5 Specifieke gebruiksregels**

- **24.5.1 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 woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de woning en/of bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 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.

- **24.6 Afwijken gebruiksregels**

- **24.6.1 Afwijken kleinschalig logeren**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 24.1 voor kleinschalig logeren, zoals bed&breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit mag uitsluitend plaatsvinden in de woning of daarbij behorend bijbehorend bouwwerk;
- 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.

- **24.7 Wijzigingsbevoegdheid**

- **24.7.1 Woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen en toe te staan dat een woning wordt gesplitst, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft met cultuurhistorische waarden en daarmee ter behoud van de cultuurhistorische waarden;
- b. de bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;
- c. bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 450 m³;
- d. na splitsing mogen de twee woningen niet worden gesloopt en vervangen worden door twee vrijstaande woningen;
- e. het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden;
- f. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- g. de vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- i. voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer bijbehorende bouwwerken dan de 150 m² die als bijbehorend bouwwerk per woning zijn toegestaan, dienen die gebouwen te worden gesloopt;
- 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. 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';

- k. indien het bestemmingsvlak ligt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing 10% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijbehorend bouwwerk tot een maximum van 240 m² per woning;

- **24.7.2 Verwijderen aanduiding**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - psychotherapiepraktijk' en/of 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' te verwijderen indien het betreffende gebruik definitief is beëindigd.

- **24.7.3 Kleinschalig kampeerterrein**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen door het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleinschalig kampeerterrein' voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 15 kampeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de exploitatie van het kampeerterrein wordt uitgeoefend door de bewoner;
- b. de woonfunctie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven;
- c. de totale omvang voor kleinschalig kamperen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 15 kampeermiddelen op maximaal 0,2 ha, op of aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Wonen', uitsluitend in de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- d. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de kampeerplaatsen mogen geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrek-kende werking tot gevolg hebben;
- f. de kampeerplaatsen mogen geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;

- 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'.

- o **24.7.4 Vormverandering en/of vergroting bestemmingsvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de wijziging van de vorm en/of de grootte van het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag worden vergroot tot maximaal 1.500 m².
- b. de vormverandering of vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige inrichting van de bestemming.
- c. gelijktijdig met de vormverandering vindt wijziging plaats van de overige gronden naar de overeenkomstig aangrenzende bestemming Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- 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';
- e. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- f. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- g. de aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. het aantal woningen moet gelijk blijven

- i. alle bijbehorende bouwwerken moeten binnen het nieuwe bestemmingsvlak blijven

- o **24.7.5 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen van het bepaalde onder 24.2.3. onder c, ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken met inachtneming van de volgende regels:

- a. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 400m²: 100 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 400 m²;
- b. 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'.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 2

• 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarden.

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

• 29.2 Bouwregels

Op de gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. bouwwerken die voor onderzoek noodzakelijk zijn, of;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid, of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m², of;
- e. bouwen binnen reeds bestaande bouwvlakken.

• 29.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 29.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
 1. op basis van onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt voorts verleend, indien mede op basis van onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

2. het doen van opgravingen;
3. het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

- **29.4.1 Verbod**

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

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 m, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- **29.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 29.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. mede op basis van onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of smaller zijn dan 1,5 m of;
- d. aangetoond kan worden dat in het verleden de gronden zodanig zijn geroerd dat in de laag dieper dan 0,40 m geen archeologische waarden onevenredig geschaad kunnen worden, of;
- e. zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m kunnen worden uitgevoerd, of;
- f. er reeds een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is verleend, of;

- g. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan, of;
- h. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, of;
- i. de werken ten dienste van onderzoek worden uitgevoerd, of;
- j. ter plaatse van het bouwvlak plaatsvinden.

- **29.4.3 Toelaatbaarheid**

Voor zover mede op basis van onderzoek bepaalde is dat de in lid 29.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- **29.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 3

• 30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

• 30.2 Bouwregels

Op de gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. bouwwerken die voor onderzoek noodzakelijk zijn, of;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid, of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m², of;
- e. bouwen binnen reeds bestaande bouwvlakken.

• 30.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 30.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
 1. op basis van onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt voorts verleend, indien mede op basis van onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

2. het doen van opgravingen;
3. het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

- **30.4.1 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. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 m, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- **30.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 30.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. mede op basis van onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of smaller zijn dan 1,5 m, of;
- d. aangetoond kan worden dat in het verleden de gronden zodanig zijn geroerd dat in de laag dieper dan 0,40 m geen archeologische waarden onevenredig geschaad kunnen worden, of;
- e. zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m kunnen worden uitgevoerd, of;
- f. er reeds een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is verleend, of;

- g. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan, of;
- h. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, of;
- i. de werken ten dienste van onderzoek worden uitgevoerd, of;
- j. ter plaatse van het bouwvlak plaatsvinden.

- **30.4.3 Toelaatbaarheid**

Voor zover mede op basis van onderzoek bepaalde is dat de in lid 30.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. De verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- **30.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 36 Algemene aanduidingsregels

• 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 zijkanten 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.

Artikel 36 Algemene aanduidingsregels

- **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.

- b. 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.

- c. 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.

Artikel 36 Algemene aanduidingsregels

- **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 verharden 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.

b. 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.

c. 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.

Artikel 36 Algemene aanduidingsregels

• 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.

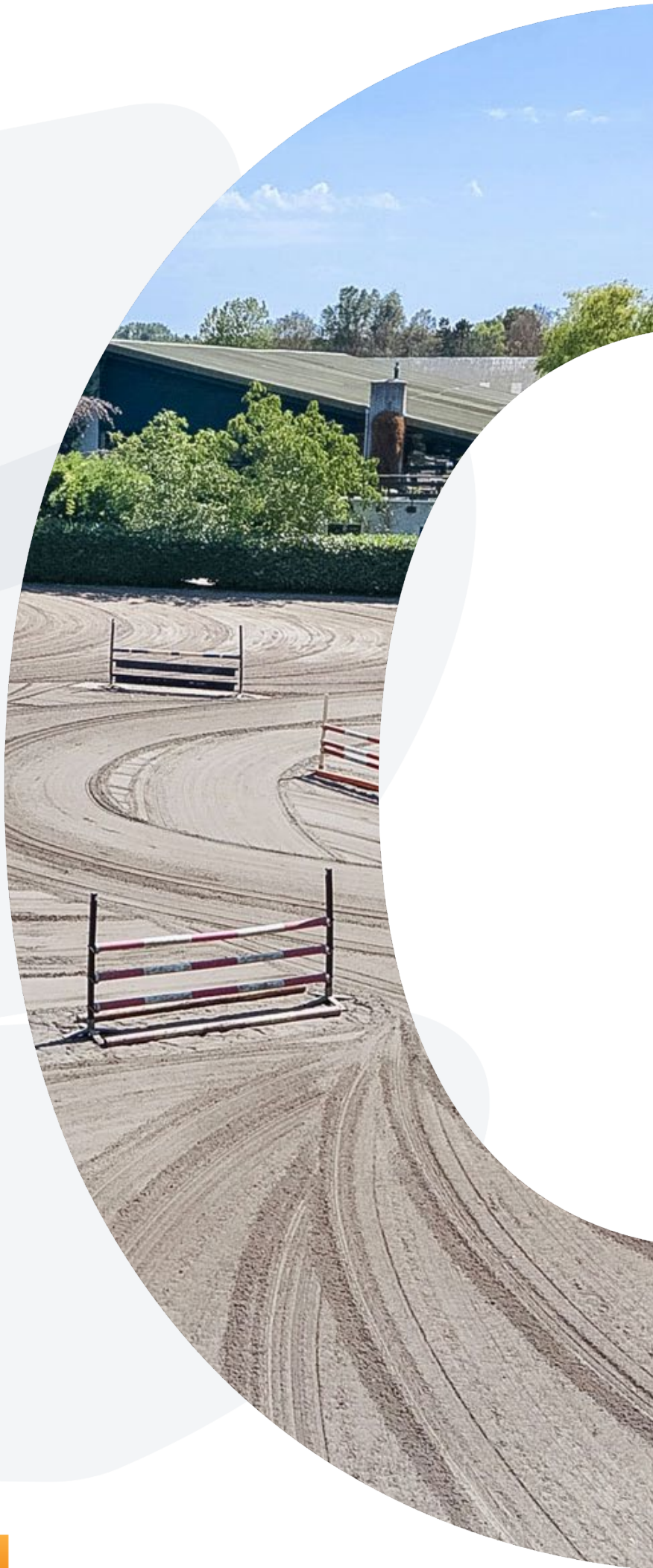
Voor zover de aanduiding samenvalt met de bestemming 'Agrarisch' wordt verwezen naar de regels in artikel 3.

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.

BIJLAGE 3

PLATTEGRONDEN EN MEETRAPPORTEN



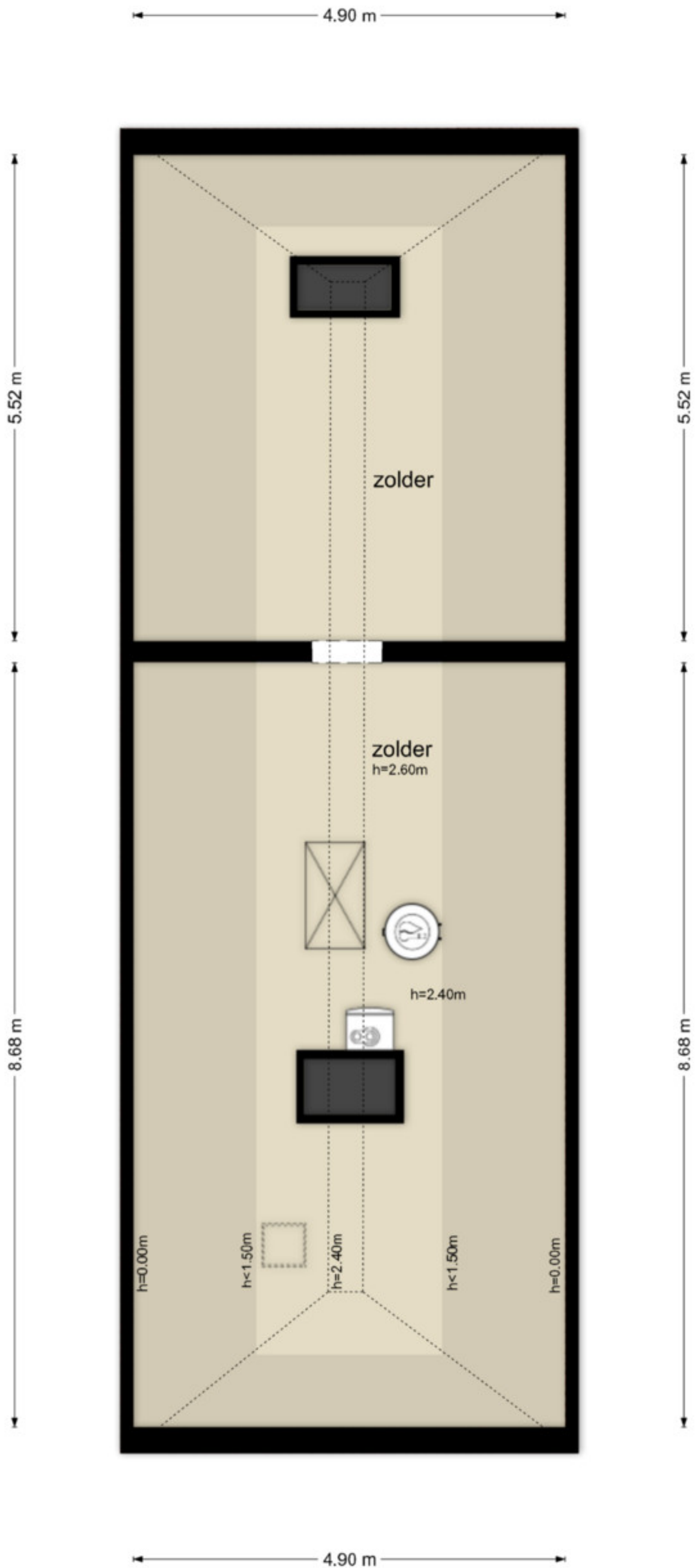
Bovenstraat 73 - Hoeven
Begane Grond



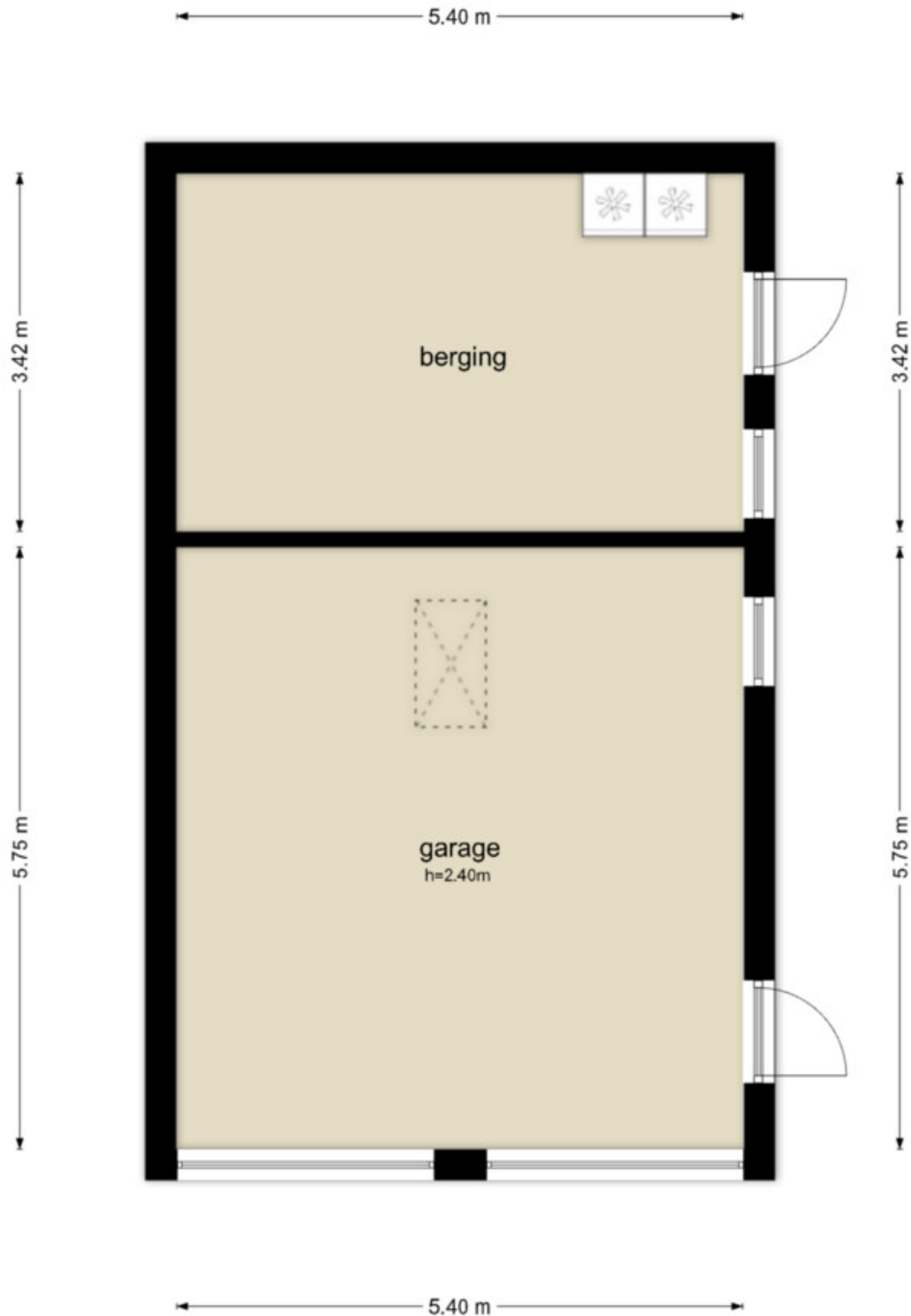
Bovenstraat 73 - Hoeven
Eerste Verdieping



Bovenstraat 73 - Hoeven
Tweede Verdieping



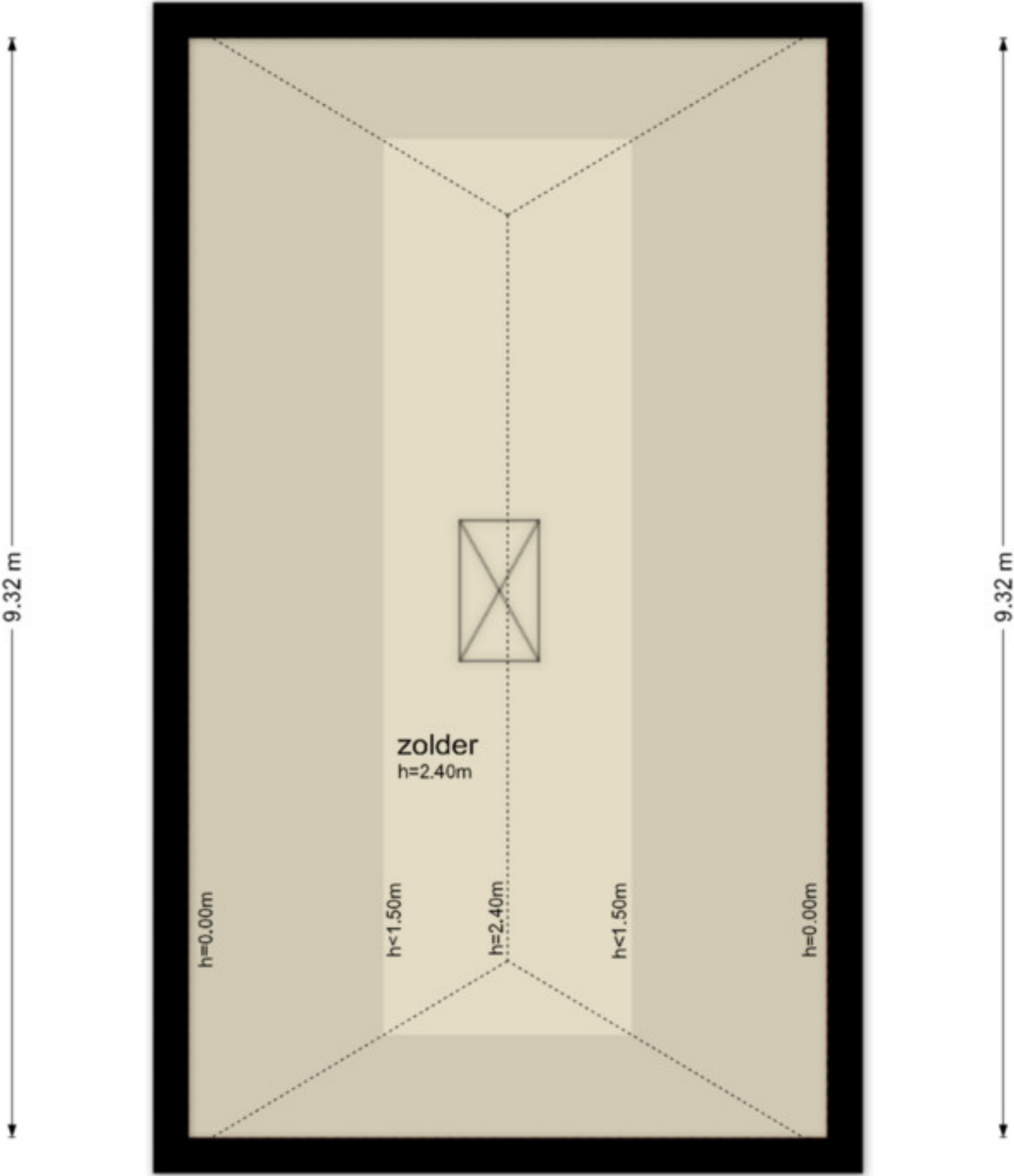
**Bovenstraat 73 - Hoeven
Garage**



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

Bovenstraat 73 - Hoeven
Zolder

5.40 m

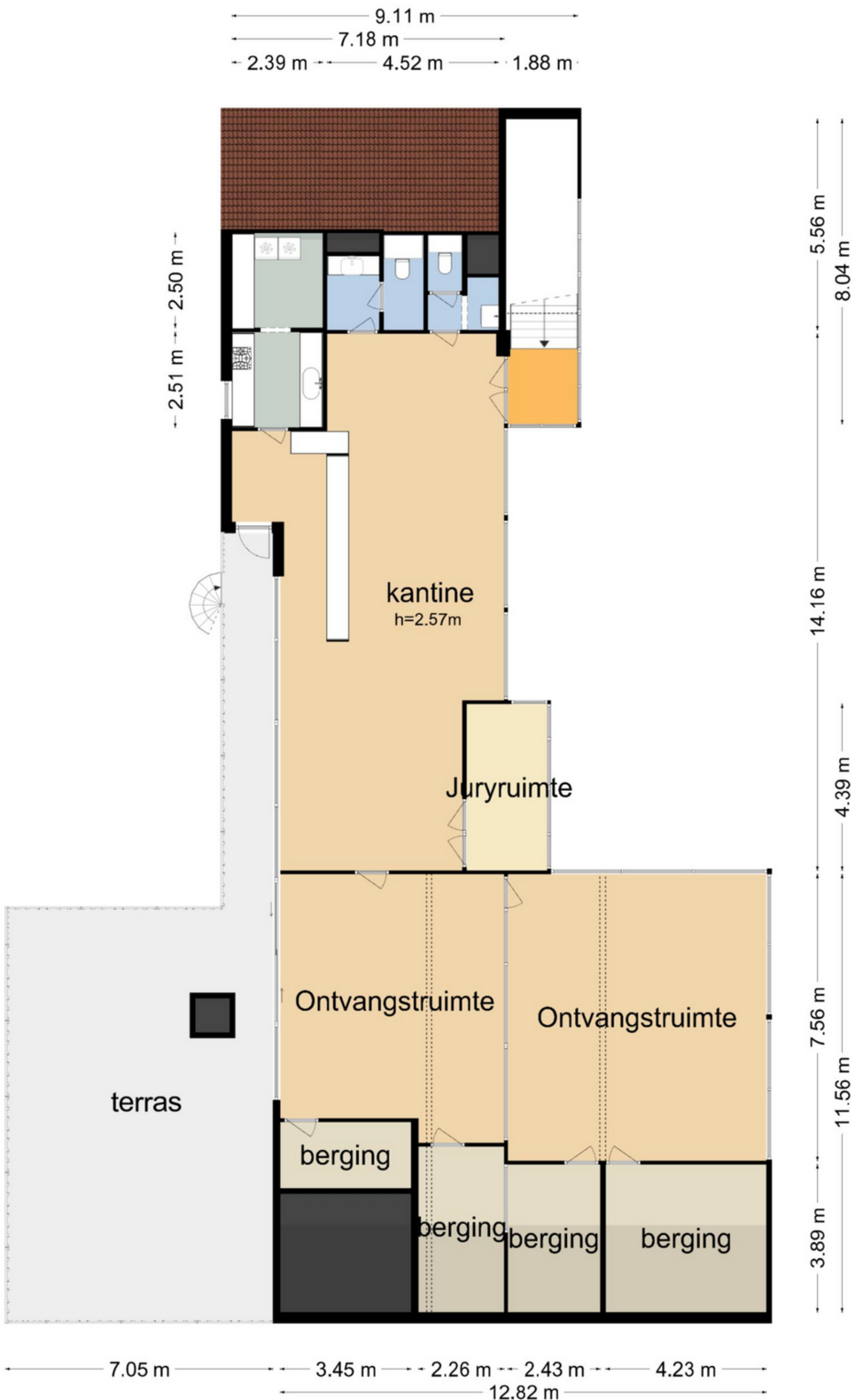


5.40 m

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

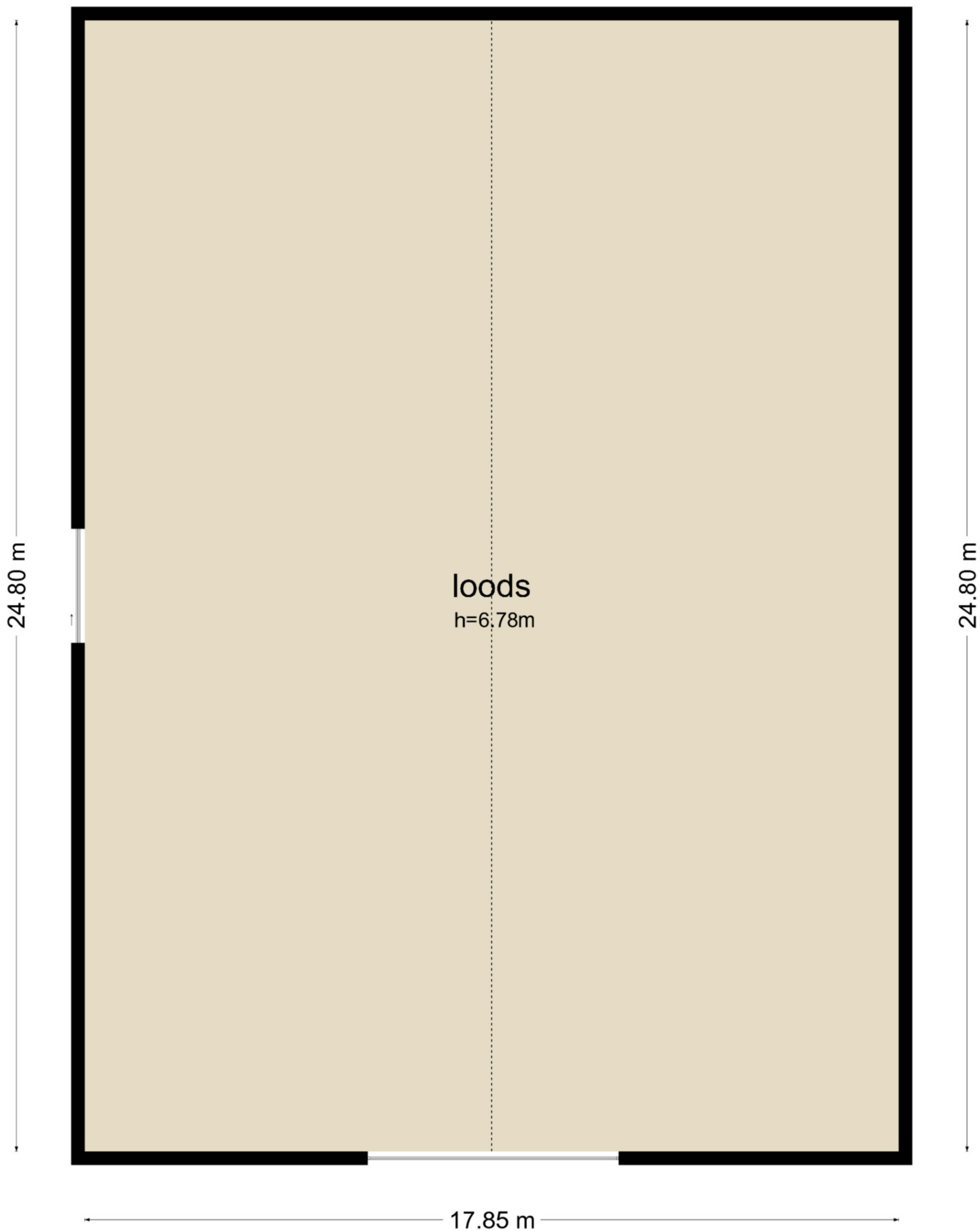


Bovenstraat 75A - Hoeven
Eerste Verdieping



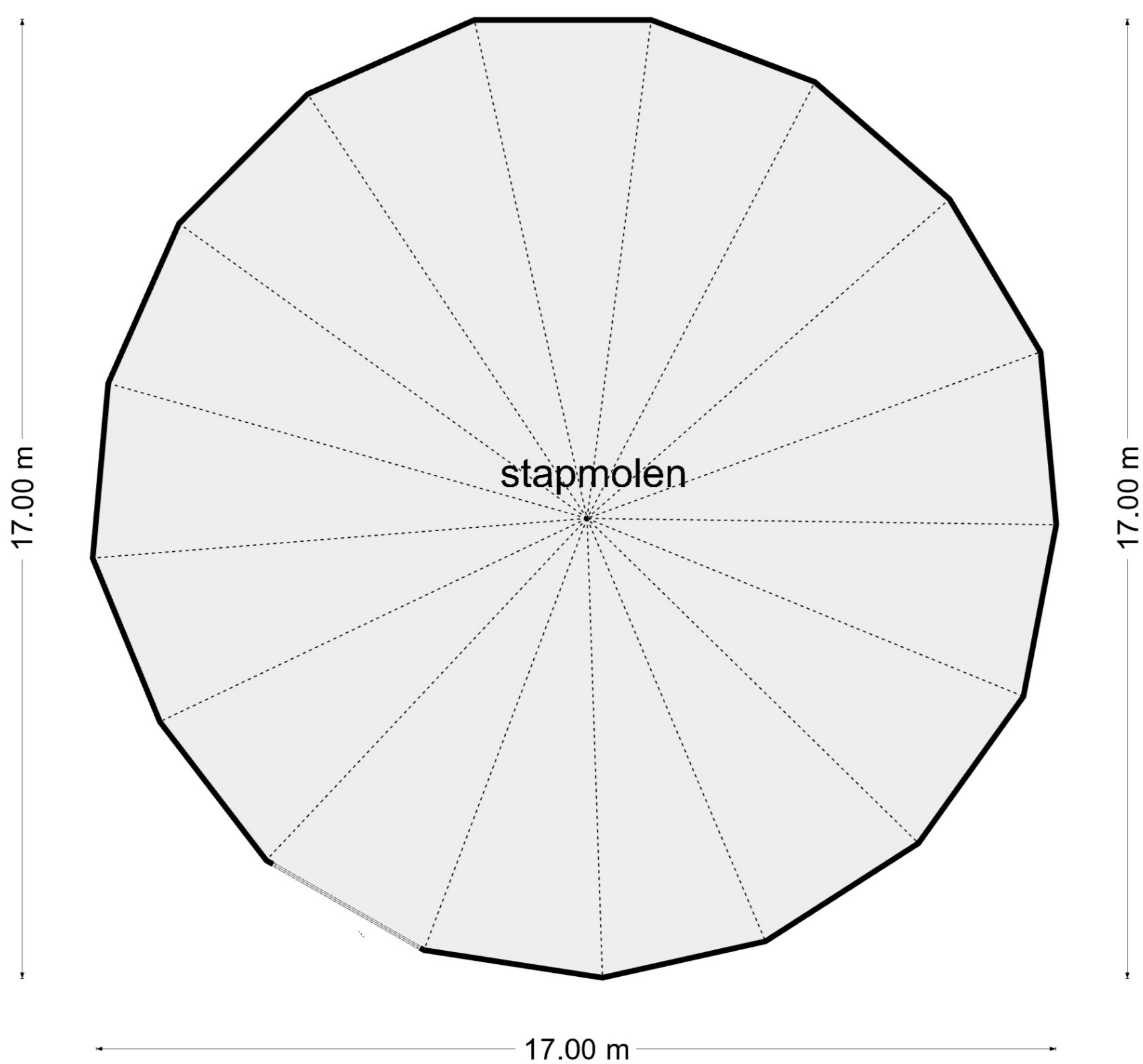
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Bovenstraat 75A - Hoeven Loods



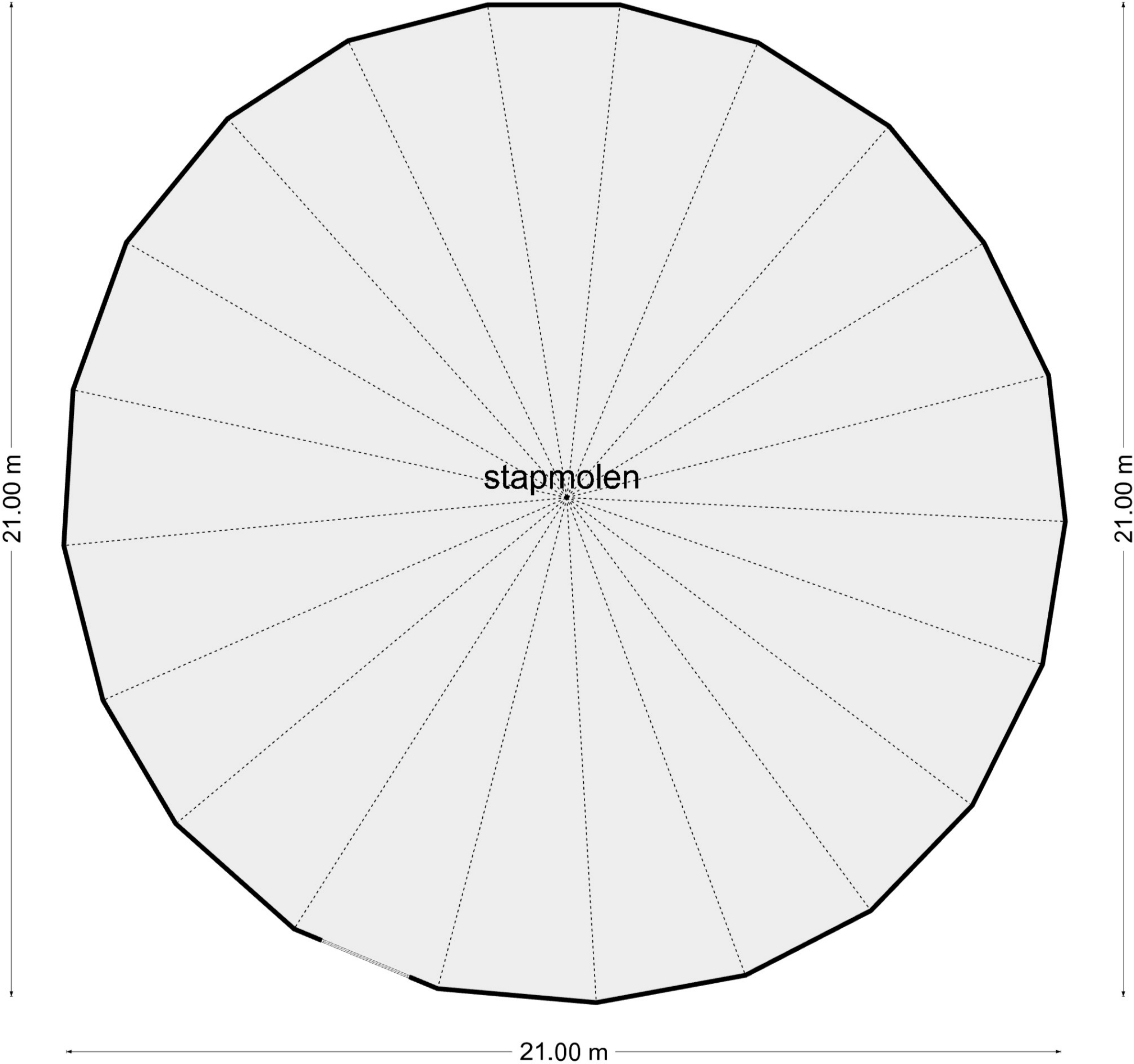
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Bovenstraat 75A - Hoeven Stapmolen



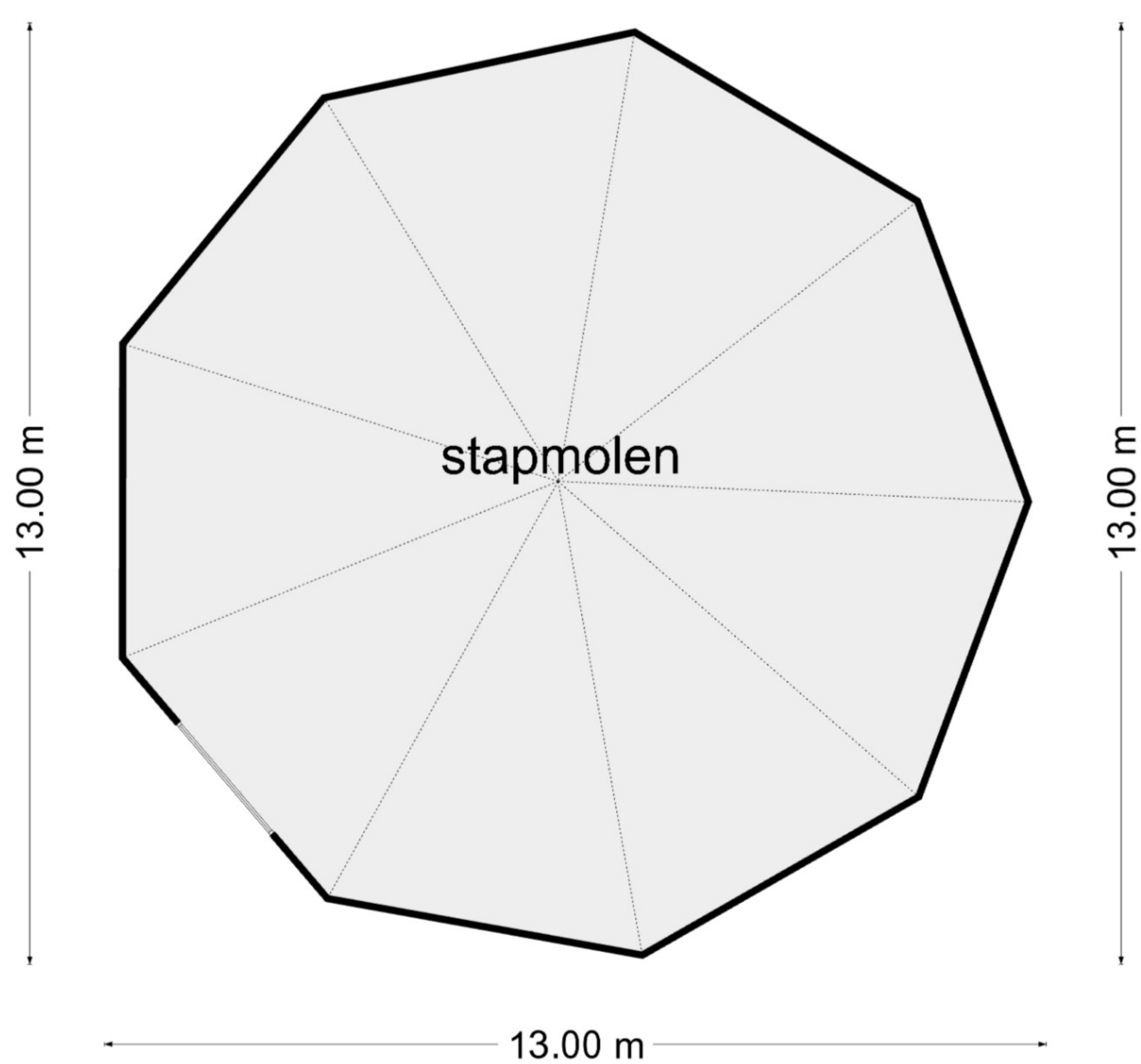
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Bovenstraat 75A - Hoeven
Stapmolen**



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

Bovenstraat 75A - Hoeven Stapmolen



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