



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**VRIJSTAAND LANDHUIS
MET SCHUUR
GOORHOEKSEWEG 3
KRUISLAND**

Kenmerk
60347711

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven, prachtige en tot in detail afgewerkte woonboerderij met vrijstaand landhuis, carport, tuinhuis, schuur, erf en ondergrond, gezamenlijk groot circa 9.500 m², gelegen aan de Goorhoekseweg 3 te Kruisland.

Een bijzonder object op een vrije locatie in het buitengebied, waar wonen en buitenleven op een prettige manier samenkomen. Het in 2006 onder architectuur gebouwde landhuis biedt met ongeveer 292 m² woonoppervlakte en een inhoud van circa 1.795 m³ veel leefruimte. Rondom de woning ligt een strak aangelegde tuin met vijver, een prieel en een buitenverblijf. Op het erf bevindt zich daarnaast een schuur van ruim 800 m² met een aanbouw van circa 200 m² en 456 zonnepanelen.

De combinatie van de vrije ligging, de met hoogwaardige materialen gerealiseerde ruime villa, het erf en de aanwezige voorzieningen maakt dit tot een veelzijdig object met volop mogelijkheden voor wonen, werken, hobby's en agrarisch gebruik.

OMGEVING

De locatie is gelegen aan de Goorhoekseweg in het buitengebied van Kruisland. De ligging is vrij en wordt gekenmerkt door rust, ruimte en uitzicht over het omliggende polderlandschap.

De omliggende percelen worden voornamelijk agrarisch gebruikt. Vanuit het erf en de tuin zijn er verschillende vergezichten over de landerijen. Het landschap verandert gedurende het jaar mee met de seizoenen, waardoor de omgeving steeds een ander beeld laat zien.

De ruime opzet van het perceel en de groene inrichting rondom de woning zorgen voor veel privacy. Tegelijkertijd zijn Kruisland en de omliggende plaatsen vanuit de locatie goed bereikbaar.



VRIJSTAAND LANDHUIS

Enigszins verscholen achter een beukenhaag staat het zeer fraaie vrijstaande landhuis met aanbouw. De woning is bereikbaar via een met gebakken klinkers verhard toegangspad, dat wordt afgesloten met een elektrisch bedienbare poort.

Het landhuis is volledig onderkelderd en heeft een inhoud van maar liefst circa 1.795 m³. De woonoppervlakte bedraagt circa 292 m². Daarnaast is in de kelder en op de zolder nog circa 187 m² aanvullende ruimte aanwezig.

Het landhuis is in 2006 volledig nieuw gebouwd op een onbebouwde locatie. De woning is onder architectuur ontworpen en gebouwd, waarbij rekening is gehouden met de ligging op het perceel en de wensen van de eigenaar. In de woning zijn verschillende landelijke en authentieke elementen toegepast, gecombineerd met hedendaags wooncomfort.

De royale aanbouw vormt onder andere de achterentree van de woning en geeft toegang tot de woonkeuken. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met houten keukenkasten, een natuurstenen werkblad en een granieten dubbele gootsteen met close-in-boiler. Daarnaast is de keuken voorzien van moderne inbouwapparatuur. De vloer is met plavuizen met vloerverwarming afgewerkt.

Het AGA R7 5 fornuis met gietijzeren kern vormt een opvallend onderdeel van de keuken en past goed bij de landelijke uitstraling van de woning. De woonkeuken biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel en vormt daarmee een centrale plek in het huis.





Vanuit de woonkeuken is de hal bereikbaar. Hier bevinden zich de trap naar de eerste verdieping en de entree van de woning. Vanuit de hal is via de gemetselde trap toegang tot de kelder. Deze ruimte is voorzien van een plavuizenvloer en vaste schappen en biedt veel bergruimte.

Boven de kelder bevindt zich de opkamer. Deze ruimte is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming en wordt momenteel gebruikt als kantoor. De ruimte kan ook als slaapkamer worden gebruikt.





Aan de andere zijde van de hal is de prachtige ruime woonkamer gesitueerd. De drie buitenwanden zijn voorzien van houten raamkozijnen met uitzetbovenramen die tot het plafond doorlopen, zodat er volop daglicht in de kamer is. De houtkachel draagt bij aan een prettig leef- en wooncomfort. De begane grond is volledig uitgevoerd met vloerwarming en afgewerkt met een Franse boerenplavuizen vloer.



Via de houten vaste trap wordt de eerste verdieping bereikt. Hier bevinden zich vier slaapkamers, een badkamer, een toiletruimte en een vaste trap naar de tweede verdieping. Alle slaapkamers zijn voorzien van draairamen en multiplank eiken vloerdelen.

De tweede verdieping is een beloopbare houten zolder, geschikt als bergruimte.



De luxe badkamer is volledig betegeld en heeft een ligbad, een douchecabine, mechanische luchtafzuiging en een wastafel met badkamermeubel.





In de aanbouw bevindt zich de bijkeuken, waarin een volledige keuken aanwezig is. De keuken is uitgerust met een granieten gootsteen, een granieten aanrechtblad, een fornuis met oven en een afzuigkap. De bijkeuken heeft een boerenplavuizen vloer met vloerverwarming. In de bijkeuken is ook een toiletruimte met volledig betegelde wanden, een hangtoilet en fonteintje aanwezig. In het tweede deel van de bijkeuken is een ontspanningsruimte gerealiseerd, uitgerust met een vaste houten bar, eikenhouten balken en houten plafond. Via deze ruimte is er een toegang naar de riante kelder onder de bijkeuken én onder de woning.



Rondom de woning is een stijlvolle siertuin aangelegd. In de siertuin zijn de ondergrondse beregening, diverse perken, een preeel, verharde wandelpaden en een luxe buitenverblijf aanwezig. In het houten buitenverblijf is het prima vertoeven met uitzicht over de tuin en de vijver. Het buitenverblijf is opgetrokken met Douglas balken en heeft aan twee zijden glazen wanden. Verder zijn er een bar en toilet aanwezig. Een heerlijke plek om te ontspannen en van de tuin te genieten.



Naast de woning is een carport met een zadeldak gebouwd. De carport biedt ruimte aan twee personenauto's en heeft daarnaast een afgesloten bergingsruimte. In de bergingsruimte zijn een toiletruimte en een wastafel aangebracht.





LANDBOUWSCHUUR

Op het ruime erf staat aan de noordzijde een forse schuur met aanbouw. De schuur (ruim 800 m²) is opgetrokken met stalen spanten en stalen gordingen en het dak is volledig geïsoleerd. De gevels zijn met stalen damwandprofielplaten uitgerust.

Door de monolithische vloer is de schuur perfect te gebruiken als opslagruimte.

In de schuur is ook een toiletruimte aanwezig.

Op het dak van de schuur liggen aan weerszijden zonnepanelen, totaal 456 stuks met een jaaropbrengst van circa 135.000 kWh. Voor het leveren van de elektriciteit is SDE toegekend.

Aan de noordzijde van de schuur bevindt zich een aanbouw, ook wel aflat genoemd. Deze aanbouw is circa 200 m² groot en heeft één open zijde. Ook deze ruimte is zeer geschikt voor opslagdoeleinden.

Voor en naast de schuur is een ruim opgezet erf gelegen. Het erf is verhard met betonklinkers voorzien van hemelwaterafvoeren en mantelbuizen. De toegang naar het erf en de schuur is mogelijk via twee dammen, die beide voorzien zijn van elektrische bedienbare poorten. Vanaf de schuur naar de woning is een verhard klinkerpad aangelegd.



NUTSVOORZIENINGEN

Het object is aangesloten op propaangas, water, elektriciteit (220/380 (3x80A)), telefoon, glasvezel, IBA-tank en centrale verwarming.

ENERGIELABEL

Het woonobject heeft het energielabel A+ toegekend gekregen.

KADASTRALE INFORMATIE

De locatie is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Steenbergen	AB	636 (ged.)	circa 1.055 m ²
Steenbergen	AB	637 (ged.)	circa 6.510 m ²
Steenbergen	AB	638 (ged.)	circa 1.935 m ²
totaal groot circa			9.500 m ²

De aangeboden locatie omvat drie (delen van) kadastrale percelen. Voor de overdracht zullen voor rekening van verkoper de percelen worden ingemeten door het Kadaster.

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

HERINRICHTINGSRENTE/WOZ-WAARDE

De aangeboden locatie is tot en met 2026 belast met herinrichtingsrente

De WOZ-waarde van de woning per peildatum 1 januari 2025 is € 621.000,-.



ZAKELIJKE RECHTEN

De kadastrale percelen gemeente Steenbergen, sectie AB, nummers 636, 637 en 638 zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., postadres: Postbus 856 te 5201 AW 's-Hertogenbosch.

BESTEMMING

Voor de locatie vigeert het Omgevingsplan gemeente Steenbergen waarmee het bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen 1^e Herziening van 28 juni 2018 en Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen 24 september 2015 van toepassing zijn.

In het bestemmingsplan heeft het object de bestemming:

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Bouwvlak

Gebiedsaanduiding: milieuzone – reserveringsgebied waterberging.



Bijlage 2: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden



TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Steenberg en 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.

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

ALGEMEEN

De locatie is uitermate geschikt voor wonen in het buitengebied en biedt daarnaast mogelijkheden voor hobbymatig gebruik, bijvoorbeeld voor het houden van paarden. Voor eventuele niet-agrarische functies op de locatie dient koper zelf bij de gemeente Steenberg en na te gaan onder welke voorwaarden dit mogelijk is. Een kandidaat-koper dient hiernaar zelf onderzoek te verrichten en/of te laten verrichten.

Aanvaarding	in overleg, leeg en ontruimd
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag, hoger segment

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

Bijlage 3: plattegronden

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

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

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: 60347711|G02|ahu

september 2026

Schaal: 1:10.000

Te verkopen boerderij aan de Goorhoekseweg 3 in Kruisland, totaal groot circa 9500 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

Aangeboden object



AB 636

0 15 30 Meter

Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60347711|G01|ahu

september 2026

Schaal: 1:1.000

Te verkopen boerderij aan de
Goorhoekseweg 3 in Kruisland, totaal groot
circa 9500 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

 Aangeboden object

BIJLAGE 2

**UITTREKSEL VAN
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één grondgebonden agrarisch bedrijf per bouwvlak;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van glastuinbouw toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is een intensieve veehouderij toegestaan, waarbij tevens ondergeschikte grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'silo', uitsluitend sleufsilo's;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestsilo', uitsluitend een mestsilo met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwvlak op afstand', een agrarisch bouwvlak op afstand;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - constructiebedrijf', tevens voor een constructiebedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - deeltijd agrarische activiteiten', uitsluitend voor agrarische activiteiten die in deeltijd worden uitgeoefend;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fouragebedrijf', tevens voor een fouragebedrijf;
- j. **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulpgebouw', uitsluitend een hulpgebouw dat ten dienste staat van duurzaam grondgebonden agrarisch grondgebruik**
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kweken en houden van postduiven', een bedrijf voor het kweken en houden van postduiven;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - loonwerkbedrijf', tevens voor een loonwerkbedrijf;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag', tevens voor mestopslag;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenfunctie intensieve veehouderij' is uitsluitend een niet-grondgebonden rund- en veehouderij als neventak bij het grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandsvernieuwing', tevens groepsarrangementen in het kader van de regionale plattelandsvernieuwing;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - reparatiebedrijf', tevens voor een reparatiebedrijf voor landbouwmachines;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - slachterij', tevens voor een slachterij;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - statische opslag', tevens voor opslag van agrarische en/of niet-agrarische verwante goederen met een statisch karakter, eventueel ten behoeve

van andere bedrijven, tot een maximum oppervlakte van 2.000 m². Het betreft bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal categorie 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten;

- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - oppervlakteverharding', uitsluitend oppervlakteverhardingen behorende bij de intensieve veehouderij;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gastank', uitsluitend een gastank behorende bij de intensieve veehouderij met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin', uitsluitend een mestbassin, geen bouwwerk zijnde, behorende bij de intensieve veehouderij met een maximale hoogte van 3,5 meter;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - silo', uitsluitend voedersilo's behorende bij de intensieve veehouderij;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spoelplaats', uitsluitend een spoelplaats behorende bij de intensieve veehouderij;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stroomhuisje', uitsluitend een stroomhuisje behorende bij de intensieve veehouderij met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij uitgesloten' is geen veehouderij toegestaan;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme' is uitsluitend een bedrijf toegestaan waar sprake is van kleinschalige vormen van recreatie en toerisme, in de vorm van:
 - 1. kleinschalige dag- en avondhorecavoorziening in de bestaande gebouwen met een oppervlakte van maximaal 150 m² bvo, alsmede een bijbehorend terras met een oppervlakte van maximaal 250 m²;
 - 2. dagrecreatievoorziening (o.a. ten behoeve van een binnenspeeltuin, kinderefeestjes, vergaderingen buurtverenigingen) in de bestaande gebouwen met een oppervlakte van maximaal 200 m² bvo. Buiten de gebouwen is maximaal 200 m² aan dagrecreatievoorzieningen toegestaan;
 - 3. een minicamping met maximaal 7 standplaatsen voor kampeermiddelen met een toeristisch karakter. De standplaatsen hebben elk een oppervlakte van minimaal 125 m². Het gebruik van de minicamping is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november;
 - 4. een kunstijsbaan van maximaal 200 m² ter plaatse van de minicamping. Het gebruik van de kunstijsbaan is uitsluitend toegestaan van 1 november tot 1 maart;

met dien verstande dat

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen' geen gebouwen zijn toegestaan;
- sanitaire voorzieningen behorende bij de minicamping en de kunstijsbaan worden gerealiseerd in de bestaande gebouwen;

- aa. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', tevens voor een zorgboerderij;
- bb. ter plaatse van een agrarisch bedrijf is productiegebonden detailhandel toegestaan tot maximaal 100 m²;

- cc. per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en/of bijgebouwen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waar geen bedrijfswoning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden', waar het maximum aantal woningen is toegestaan zoals op de verbeelding weergegeven;
- dd. kwaliteitsverbetering van het landschap, met dien verstande dat het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme' conform de bestemming 'Agrarisch' alleen is toegestaan, indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 1 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze regels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan

met de daarbij behorende:

- ee. bijbehorende bijgebouwen;
- ff. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- gg. landschapselementen;
- hh. teeltondersteunende voorzieningen;
- ii. tuin, erf, verharding en andere bij de bestemming passende voorzieningen;
- jj. voorzieningen van algemeen nut;
- kk. water, waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ll. wegen, paden en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwen buiten het bouwvlak', waar tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bedrijfswoning', zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de bedrijfswoning toegestaan;
- d. daar waar een bebouwingspercentage op de verbeelding is opgenomen mag het bebouwde oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan het opgenomen percentage;
- e. de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen hebben, 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
- f. de dierenverblijven, ten dienste van grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen hebben, 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

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11,5 meter;
- c. de bedrijfsgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- d. de afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- e. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- f. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter;
- g. binnen het bouwvlak, met uitzondering ter plaatse van de groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding, mogen teeltondersteunende kassen worden gebouwd ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering, tot een maximum van 1.000 m² per bouwvlak, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter;
- h. in bedrijfsgebouwen ten behoeve intensieve veehouderijactiviteiten of grondgebonden veehouderijactiviteiten mag binnen de gebouwen maximaal 1 bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar maximaal 2 bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandsvernieuwing' mag een bestaand bedrijfsgebouw worden ingericht als ontvangstgebouw ten behoeve van groepsarrangementen in het kader van de regionale plattelandsvernieuwing.

3.2.3 Bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9,5 meter;

- d. de bedrijfswoning dient te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- f. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering;
- g. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 5,5 meter;
- h. **bijbehorende bijgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen; bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de bedrijfswoning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;**
- i. **bijbehorende bijgebouwen als onderdeel van de bedrijfswoning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen. Wordt een bijbehorend bijgebouw niet afgewerkt met een plat dak, dan bedraagt de dakhelling minimaal minimaal 20° en maximaal 50°;**
- j. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- k. de afstand van een bijbehorend bijgebouw tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen;
- l. een bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht;
- m. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen;
- n. de afstand van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van agrarische erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. bouwwerken voorzien van een dak dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- d. de afstand tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3,5 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht;
- e. de afstand van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht.

3.2.5 Voorwaardelijke bepaling bouwen ten behoeve van veehouderij binnen de aanduiding 'overig beperking veehouderij'

In afwijking van het bepaalde onder artikel 3.2.1 onder e mogen binnen het agrarisch bouwvlak nieuwe gebouwen, dierenverblijven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het houden van vee worden opgericht, met uitzondering ter plaatse van geitenhouderijen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overig - beperking veehouderij', tenzij is aangetoond dat het een zorgvuldige grondgebonden veehouderij is. Grondgebonden veehouderij is in artikel 3.2.1 onder e een veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;
- b. er moet geborgd worden dat sprake is van een ontwikkeling naar en instandhouding van een zorgvuldige veehouderij;
- c. de ontwikkeling moet, vanuit een goede leefomgeving (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit), inpasbaar zijn in de omgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- f. er moet een zorgvuldige dialoog worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- g. er moet geborgd worden dat binnen gebouwen dieren, al dan niet in hokken, alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van voliëre- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- h. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- i. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m3;
- j. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden.

3.2.6 Voorwaardelijke bepaling bouwen dierenverblijven ten behoeve van vee

In afwijking van het bepaalde onder artikel 3.2.1 onder f mogen binnen het agrarisch bouwvlak nieuwe dierenverblijven ten behoeve van het houden van vee worden opgericht, met uitzondering ter plaatse van geitenhouderijen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet geborgd worden dat sprake is van een ontwikkeling naar en instandhouding van een zorgvuldige veehouderij;
- b. de ontwikkeling moet, vanuit een goede leefomgeving (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit), inpasbaar zijn in de omgeving;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. er moet een zorgvuldige dialoog worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- f. er moet geborgd worden dat binnen gebouwen dieren, al dan niet in hokken, alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scherrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- g. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- i. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- j. het bouwen van nieuwe dierenverblijven is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overig - beperking veehouderij', tenzij is aangetoond dat het een zorgvuldige grondgebonden veehouderij is.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afstand bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

3.4.2 Afstand weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is. Hiertoe **wordt** **teveroren kan** advies **worden** ingewonnen bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

3.4.3 Hogere bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijkende hoogte is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
Daarover **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- b. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- c. de maximale afwijking ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte bedraagt 2 meter en ten aanzien van de maximale bouwhoogte 2 meter.

3.4.4 Teeltondersteunende kassen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en de omvang van teeltondersteunende kassen uitbreiden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats ter ondersteuning van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

- b. de afwijkende omvang van teeltondersteunende kassen is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. de vergroting van de oppervlakte teeltondersteunende kassen mag er niet toe leiden dat sprake is van een glastuinbouwbedrijf;
- d. omtrent het bepaalde in sub a., b. en c. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- e. de oppervlakte aan netto teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van de teeltondersteunende kassen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 6 meter en 7 meter;
- g. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur** **het Natuur Netwerk Brabant** en de groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding;
- h. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.4.5 Herbouw bedrijfswoning anders dan op de bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de herbouw van de bedrijfswoning niet op de bestaande fundamenten plaatsvindt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- b. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur** **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe **wordt tevoren kan** advies ingewonnen **worden** bij de wegbeheerder;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

3.4.6 Nieuwbouw bedrijfswoning, daar waar nog geen bedrijfswoning bestaat

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat binnen het bouwvlak de nieuwbouw van een bedrijfswoning plaatsvindt, daar waar nog geen bedrijfswoning bestaat, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen het bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. het afwijken is niet toegestaan op een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur** **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- e. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- f. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe **wordt tevoren kan** advies ingewonnen **worden** bij de wegbeheerder;
- g. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. (ondergeschikte) detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. niet-grondgebonden agrarisch bedrijven, met uitzondering van het bepaalde in 3.1 sub b, sub c en sub l, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – nevenfunctie intensieve veehouderij', binnen de gebouwen **dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn maximaal één bouwlaag wordt gebruikt voor het houden van dieren**, met uitzondering van voliere- en scharrelstallen voor legkippen waarin maximaal twee bouwlagen voor de huisvesting van legkippen gebruikt mogen worden;
- g. **(co)vergisting en biomassavergisting**;
- h. **mestbewerking, anders dan (co)vergisting en biomassavergisting, met dien verstande dat mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest wel is toegestaan**;
- i. **geheel of gedeeltelijk omschakelen naar een grondgebonden veehouderij, tenzij wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2.5 en 3.5.2**;
- j. **uitbreiden van, hervestigen van, danwel omschakelen naar een geiten- en/of schapenhouderij tot 1 juni 2014;**
- k. **de vestiging van, de uitbreiding van, de omschakeling naar en een toename van de oppervlakte van dierenverblijven van een geitenhouderij**;
- l. gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- m. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- n. het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf;

- o. de verkoop van dranken en etenswaren in het ontvangstgebouw binnen het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm agrarisch – plattelandsvernieuwing', anders dan in het kader van de organisatie van groepsarrangementen;
- p. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan.

3.5.2 Voorwaardelijke bepaling gebruiken dierenverblijven ten behoeve van vee

In afwijking van het bepaalde onder artikel 3.5.1 onder i mag binnen het agrarisch bouwvlak bestaande bebouwing alsmede nieuwe bebouwing ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden veehouderij worden gebruikt met uitzondering ter plaatse van geitenhouderijen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet geborgd worden dat sprake is van een ontwikkeling naar en instandhouding van een zorgvuldige veehouderij;
- b. de ontwikkeling moet, vanuit een goede leefomgeving (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit), inpasbaar zijn in de omgeving;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. er moet een zorgvuldige dialoog worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- f. er moet geborgd worden dat binnen gebouwen dieren, al dan niet in hokken, alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scherrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- g. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- i. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- j. het gebruiken van nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van vee is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overig - beperking veehouderij', tenzij is aangetoond dat het een zorgvuldige grondgebonden veehouderij is.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Agrarisch technisch hulpbedrijf / Agrarisch verwant bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van agrarisch technische hulpbedrijven of agrarisch verwante bedrijven toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. de vloeroppervlakte voor deze activiteit mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. ter plaatse van de agrarische bedrijven met de aanduiding 'glastuinbouw' is het bedrijfsmatig houden van dieren niet toegestaan;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. **er is sprake van een goede ontsluiting in verband met te verwachten verkeers en/of transportbewegingen**;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- l. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- m. buitenopslag is niet toegestaan;
- n. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. **Buiten de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding zijn tevens bedrijfsmatige activiteiten in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed gelijk te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in maximaal categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten**;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur- het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- q. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.2 Niet-agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf die een bijdrage levert aan een gemengde plattelandseconomie toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. (detail)handelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van de handelsactiviteiten in landbouwproducten, anders dan mest. Het bepaalde in sub d. blijft eveneens van toepassing;
- f. de vloeroppervlakte voor deze activiteit mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. zelfstandige kantoorvoorzieningen zijn niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- o. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur** **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- p. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.3 Opslag statische goederen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van opslag van statische goederen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. de vloeroppervlakte voor deze activiteit mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- f. opslag ten dienste van een elders gevestigd bedrijf is niet toegestaan;
- g. (detail)handelsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. het betreft opslag van statische goederen voor niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de bedrijfsmatige activiteit van de opslag niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- n. opslag van goederen is niet toegestaan in (teeltondersteunende) kassen;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur- het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- q. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.4 Bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van agrarische producten van andere agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van agrarische producten van andere agrarische bedrijven toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. **de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit bij een (vollegronds)teeltbedrijf en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;**
- b. **de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;**
- c. **de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;**
- d. **de extra vloeroppervlakte voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de agrarische producten van andere agrarische bedrijven mag niet meer bedragen dan 1.000 m²**
- e. **de oppervlakte moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;**
- f. **er moet sprake zijn van zuinig ruimtegebruik;**
- g. **voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van producten van andere agrarische bedrijven dient gebruik te worden gemaakt van dezelfde machines als voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten;**
- h. **de producten van andere (vollegronds)teeltbedrijven moeten dezelfde teelt betreffen als de eigen agrarische producten geteeld in de directe omgeving van het bedrijf;**
- i. **de producten van andere (vollegronds)teeltbedrijven moeten geteeld worden in de directe omgeving van het eigen agrarische bedrijf;**
- j. **de producten van andere (vollegronds)teeltbedrijven betreffen maximaal 25 % van de hoeveelheid eigen producten, geteeld in de directe omgeving van het (vollegronds)teeltbedrijf dat de nevenactiviteit wenst;**

- k. de andere agrarische bedrijven moeten gelegen zijn binnen een straal van 20 kilometer rondom het agrarische bedrijf
- l. omtrent het bepaalde in sub a. tot en met sub k. kan nader advies worden ingewonnen bij de AAB;
- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- n. detailhandel is niet toegestaan
- o. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- p. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- q. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- r. buitenopslag is niet toegestaan
- s. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1, 2 of 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1, 2 of 3.1. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1, 2 of 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- t. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- u. het afwijken is binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding toegestaan voor bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2;
- v. zodra de agrarische hoofdfunctie ter plaatse wordt gestaakt, dient ook het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten te worden beëindigd;
- w. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
- x. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.5 Verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt kan nader advies ingewonnen worden bij de AAB;
- d. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 25 standplaatsen toegestaan;
- e. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.). Kampeermiddelen die als bouwwerk zijn aan te merken, zijn niet toegestaan;

- f. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak binnen de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- g. **de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m²**;
- h. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- i. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- j. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen);
- k. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per kampeerseizoen;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. detailhandel is niet toegestaan
- n. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- o. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- q. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- s. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- t. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur** **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- u. het afwijken voor de gronden buiten het agrarisch bouwvlak, maar binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding, gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- v. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.6 Verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast met de daarbij behorende voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- d. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapplaatsen toegestaan;

- e. de bed & breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van 150-250 m² vloeroppervlakte mag voor deze functie worden benut;
- f. in afwijking onder e. mag binnen het bouwvlak nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van de bed & breakfast plaatsvinden met een maximum van 150-250 m²;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- o. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- p. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur- het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
- q. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.7 Verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie in de bestaande bebouwing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt kan nader advies ingewonnen worden bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats; hiervoor geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw met een vloeroppervlakte van maximaal 150 m² binnen het bouwvlak;
- e. de vloeroppervlakte voor deze activiteit mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- f. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 70;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;

- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- o. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- p. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur** **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- q. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.8 Verblijfsrecreatie in de vorm van een permanente verblijfsrecreatieve voorziening

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van permanente verblijfsrecreatieve voorzieningen (chalet, trekkershut en soortgelijke voorzieningen) met de daarbij behorende noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. kan nader advies ingewonnen worden bij de AAB;
- d. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 5 verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan;
- e. de oppervlakte van een verblijfsrecreatieve voorziening mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- f. de oppervlakte van eventuele sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- g. de verblijfsrecreatieve voorzieningen met de daarbij behorende noodzakelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Noodzakelijke voorzieningen worden waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen gerealiseerd;
- h. er moet sprake zijn van zuinig ruimtegebruik;
- i. overbodige bebouwing dient te worden gesloopt;
- j. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- n. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;

- q. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid.
- r. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden.
- s. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding.
- t. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.9 Verblijfsrecreatie in de vorm van een gebouw voor verblijfsrecreatie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een gebouw voor verblijfsrecreatie (met of zonder ontbijt) met de daarbij behorende voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit.
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig.
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. kan nader advies ingewonnen worden bij de AAB.
- d. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 5 verblijfsrecreatieve kamers (waaronder gastenkamers, toeristische appartementen en soortgelijke voorzieningen) met in totaal maximaal 10 slaapplaatsen toegestaan.
- e. de verblijfsrecreatie is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
- f. maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van 250 m² vloeroppervlakte mag voor deze functie worden benut.
- g. in afwijking onder f. mag binnen het bouwvlak nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van de verblijfsrecreatie plaatsvinden met een maximum van 250 m².
- h. er moet sprake zijn van zuinig ruimtegebruik.
- i. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.
- j. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar.
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- l. detailhandel is niet toegestaan.
- m. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats.
- n. er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard.
- p. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie.
- q. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid.
- r. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden.
- s. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding.

- t. **verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap**

3.6.10 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen toestaan, zoals een speeltuin, verhuur van fietsen/huifkarren, een kinderboerderij, een ambachtelijke kaasmakerij, boerengolf, het organiseren van rondleidingen in het buitengebied, agrarische educatie en andere naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve activiteiten, **met de daarbij behorende ondersteunende activiteiten** eventueel in combinatie met ondersteunende kleinschalige horeca, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- d. **ondersteunend aan de kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen zijn de volgende activiteiten toegestaan: vergaderen, workshops, kinderfeestjes, exposities en soortgelijke functies. Activiteiten in de vorm van feesten en partijen zijn uitgesloten**
- e. indien de activiteit plaatsvindt in gebouwen dient dit binnen het bestaande bouwvolume te gebeuren. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal **4-500** m²;
- f. de vloeroppervlakte voor deze binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- g. de buitenactiviteiten zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak binnen de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- h. de oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- i. het bedrijfsmatig houden van dieren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. ter plaatse van de agrarische bedrijven met de aanduiding 'glastuinbouw' is het bedrijfsmatig houden van dieren niet toegestaan;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- n. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- o. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;

- p. buitenopslag is niet toegestaan;
- q. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- s. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van ~~de ecologische hoofdstructuur~~ **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- t. het afwijken voor de gronden buiten het agrarisch bouwvlak, maar binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding, gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- u. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.11 Kleinschalige horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en nevenactiviteit voor kleinschalige horeca, zoals een thee- en koffieschenkerij, een ijs-/snackverkoop punt, rustpunt voor passanten (fietser, wandelaars, etc.) toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. ~~wordt kan~~ nader advies ingewonnen ~~worden~~ bij de AAB;
- d. de activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- e. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal ~~75~~ **250** m²;
- f. de vloeroppervlakte voor de binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan ~~75~~ **250** m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- g. binnen het bouwvlak is een terras toegestaan ~~waarvan de oppervlakte niet meer bedragen dan 100 m²~~ ;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- l. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- m. buitenopslag is niet toegestaan;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- p. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van ~~de ecologische hoofdstructuur~~ **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;

- q. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.12 Zorgverlening

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek en/of psychisch vlak toestaan (waaronder een zorgboerderij), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal **100-250** m²;
- e. de vloeroppervlakte voor de activiteit mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. zelfstandige kantoorvoorzieningen en detailhandel zijn niet toegestaan;
- h. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- j. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- k. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- l. **zorgwonen is niet toegestaan;**
- m. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur- het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.13 Ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. de vloeroppervlakte voor de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m²;

- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- i. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- m. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur** **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.14 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers (maximaal 6 maanden per kalenderjaar)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers tot maximaal 6 maanden toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning, in een bedrijfsgebouw of in een woonunit binnen het agrarische bouwvlak;
- b. de gebruiksvloeroppervlakte bedraagt per persoon minimaal 12 m² **en maximaal 20 m²**;
- c. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van huisvesting in de bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw en woonunits bedraagt maximaal 800 m²;
- e. de huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- f. de noodzaak en de termijn van de huisvesting en het benodigd aantal tijdelijke medewerkers dient aangetoond te worden;
- g. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- h. omtrent het bepaalde in sub e., f. en g. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- i. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 40;
- j. **worden de gebouwen in de vorm van een woonunit afgewerkt met een platdak, dan de bedraagt de bouwhoogte maximaal 3,5 meter**
- k. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- l. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- n. in verband met het toezicht dient de aanwezige bedrijfswoning door een verantwoordelijk bedrijfshoofd te worden bewoond;
- o. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;

- p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- q. **alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;**
- r. indien de bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van huisvesting niet of gedeeltelijk niet meer aanwezig is, is de houder van de omgevingsvergunning verplicht hiervan binnen twee maanden kennisgeving te doen aan het college van burgemeester en wethouders;
- s. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden of indien er sprake is van handelen in strijd met de in de omgevingsvergunning opgenomen voorschriften;
- t. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- u. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur** **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- v. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.15 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers (langer dan 6 maanden per kalenderjaar)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers langer dan 6 maanden toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning, in een bedrijfsgebouw of in een woonunit binnen het agrarische bouwvlak;
- b. de gebruiksvloeroppervlakte bedraagt per persoon minimaal 12 m² **en maximaal 20 m²;**
- c. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van huisvesting in de bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw, woonunits bedraagt maximaal 800 m²;
- e. de huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- f. de noodzaak en de termijn van de huisvesting en het benodigd aantal tijdelijke medewerkers dient aangetoond te worden;
- g. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- h. omtrent het bepaalde in sub e., f. en g. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- i. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 40;
- j. **worden de gebouwen in de vorm van een woonunit afgewerkt met een platdak, dan de bedraagt de bouwhoogte maximaal 3,5 meter**
- k. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- l. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- n. in verband met het toezicht dient de aanwezige bedrijfswoning door een verantwoordelijk bedrijfshoofd te worden bewoond;
- o. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- q. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;
- r. indien de bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van huisvesting niet of gedeeltelijk niet meer aanwezig is, is de houder van de omgevingsvergunning verplicht hiervan binnen twee maanden kennisgeving te doen aan het college van burgemeester en wethouders;
- s. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden of indien er sprake is van handelen in strijd met de in de omgevingsvergunning opgenomen voorschriften;
- t. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- u. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
- v. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.16 Paardenhouderij als nevenfunctie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van een paardenhouderij, niet zijnde een paardenhouderij met een onevenredige verkeersaantrekkende werking zoals onder andere maneges, toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenfunctie en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- c. ten behoeve van de paardenhouderij is binnen het bouwvlak de aanleg van een paardenbak toegestaan met een maximale oppervlakte van 800 m², mits noodzakelijk voor een doelmatige uitoefening van de nevenfunctie;
- d. omtrent het bepaalde in sub a., b. en c. wordt kan nader advies ingewonnen worden bij de AAB;
- e. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- f. de vloeroppervlakte voor deze binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. ter plaatse van de agrarische bedrijven met de aanduiding 'glastuinbouw' is het bedrijfsmatig houden van dieren niet toegestaan;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;

- l. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- m. buitenopslag is niet toegestaan;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- o. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van ~~de ecologische hoofdstructuur~~ **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- p. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.17 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een bedrijfswoning ~~en~~ bijbehorende bijgebouwen ~~en op de gronden binnen het bestemmingsvlak~~, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de bedrijfswoning is;
- g. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis ~~en~~ **tevens mogen de gronden binnen het bestemmingsvlak ondersteunend worden gebruikt**;
- h. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van ~~de ecologische hoofdstructuur~~ **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.6.18 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- h. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- i. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
- j. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vormverandering agrarisch bouwvlak ten behoeve van een (vollegronds)teeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van het bouwvlak van een (vollegronds)teeltbedrijf te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor een (vollegronds)teeltbedrijf;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. kan nader advies ingewonnen worden bij de AAB;
- d. het bouwvlak dient minimaal 50% dezelfde gronden te blijven omvatten zoals weergegeven op de verbeelding;
- e. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, geen bouwwerken zijnde mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen door de wijziging;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard.

- h. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
- i. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- j. een vormverandering van het agrarisch bouwvlak gaat gepaard met de wijziging van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' naar de bestemming 'Agrarisch';
- k. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- l. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- m. er wordt ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf' opgenomen met toevoeging van de planregel dat ter plaatse uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
- n. het bepaalde in de artikelen 3, 5 en 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.2 Vergroting agrarisch bouwvlak ten behoeve van een (vollegronds)teeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van een (vollegronds)teeltbedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor een (vollegronds)teeltbedrijf;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. kan nader advies worden ingewonnen bij de AAB;
- d. de vergroting kan plaatsvinden voor een bouwvlak dat na vergroting een oppervlakte heeft van maximaal 2 hectare;
- e. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, geen bouwwerken zijnde mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen door de wijziging;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- h. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
- i. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';

- j. een vergroting van het agrarisch bouwvlak gaat gepaard met de wijziging van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' naar de bestemming 'Agrarisch'.
- k. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
- l. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- m. er wordt ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf' opgenomen met toevoeging van de planregel dat ter plaatse uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan.
- n. het bepaalde in de artikelen 3, 5 en 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.3 Wijzigen 'intensieve veehouderij' ten behoeve van een (vollegronds)teeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een intensieve veehouderij te wijzigen in een (vollegronds)teeltbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een volwaardig (vollegronds)teeltbedrijf.
- b. omtrent het bepaalde in sub a. kan nader advies worden ingewonnen bij de AAB.
- c. de intensieve veehouderij wordt geheel beëindigd.
- d. de aanduiding 'intensieve veehouderij' zoals opgenomen op de verbeelding wordt verwijderd.
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats.
- g. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard.
- h. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt.
- i. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'.
- j. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- k. er wordt ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf' opgenomen met toevoeging van de planregel dat ter plaatse uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan.
- l. het bepaalde in de artikelen 3, 5 en 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.4 Wijzigen 'glastuinbouw' ten behoeve van een (vollegronds)teeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bedrijf met de aanduiding 'glastuinbouw' te wijzigen in een (vollegronds)teeltbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een volwaardig (vollegronds)teeltbedrijf
- b. omtrent het bepaalde in sub a. kan nader advies worden ingewonnen bij de AAB
- c. het glastuinbouwbedrijf wordt geheel beëindigd
- d. de aanduiding 'glastuinbouw' zoals opgenomen op de verbeelding wordt verwijderd
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- f. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats
- g. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard
- h. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt
- i. wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'
- j. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap
- k. er wordt ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf' opgenomen met toevoeging van de planregel dat ter plaatse uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan
- l. het bepaalde in de artikelen 3, 5 en 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing

3.7.5 Omschakeling ten behoeve van een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omschakelen van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij (productiegebonden en/of gebruikgebonden) mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalse Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied'
- b. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is
- c. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd
- d. er in de nieuwe situatie sprake is van een volwaardige paardenhouderij
- e. omtrent het bepaalde in sub b., c. en d. kan nader advies worden ingewonnen bij de AAB
- f. op de verbeelding wordt de aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen
- g. het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Voor voormalige agrarische bedrijfslocaties binnen de Groenblauwe mantel, zoals aangeduid op de verbeelding, geldt een maximale oppervlakte van 5.000 m²
- h. de oppervlakte van de rijhal mag niet meer bedragen dan 1.200 m² en er mogen geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of worden aangelegd. Indien mogelijk, dienen bestaande bedrijfsgebouwen voor de aanleg van de rijhal hergebruikt te worden
- i. de goothoogte en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 meter en 11,5 meter
- j. paardenbakken / buitenrijbakken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht

- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
- m. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden binnen het bouwvlak;
- n. de milieubelasting mag niet toenemen;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- q. de vestiging van paardenhouderijen met publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen, zoals onder andere maneges, is niet toegestaan;
- r. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
- s. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- t. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- u. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- v. het bepaalde in de artikelen 3, 5, 6 en/of 8 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.6 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalse Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van het hergebruiken van een reeds bestaande bedrijfswoning;
- c. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- d. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- h. de oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80-250 m²;

- i. in afwijking van het bepaalde in sub g en h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 3.000 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 2.000 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 100 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- j. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- k. wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Wonen' dan wel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- l. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
- m. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- n. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- o. het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.7 Wijzigen bestemming ten behoeve van een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen voor het wijzigen van de bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf in een plattelandswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalse Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone - buitendijks gebied'.
- b. de wijziging is enkel toegestaan voor een bedrijfswoning gelegen binnen een agrarisch bouwvlak voorzien van de figuur 'relatie', voor zover de bedrijfswoning gelegen is in een vlak op afstand van het vlak voor de agrarische bedrijfslocatie.
- c. het gevestigde agrarisch bedrijf is in werking;
- d. er dient sprake te zijn van het hergebruiken van een reeds bestaande bedrijfswoning;
- e. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van de agrarische bedrijfswoning redelijkerwijs niet haalbaar is;
- f. de bedrijfswoning is minimaal 10 jaar in gebruik geweest als bedrijfswoning;
- g. omtrent het bepaalde in sub c, e en f kan nader advies worden ingewonnen bij de AAB;
- h. er is ter plaatse van de woning uit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;

- k. de oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de plattelandswoning dient te worden teruggebracht te worden tot maximaal 200 m²
- l. wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch dan wel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'
- m. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding
- n. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken
- o. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap
- p. De plattelandswoning blijft onderdeel van het agrarisch bouwvlak. Binnen het agrarisch bouwvlak wordt aan de locatie voor de plattelandswoning met bijbehorende bijgebouwen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' toegekend
- q. het bepaalde in de artikelen 3, 5 en 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing

3.7.8 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Bedrijf - 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 1' ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf die een bijdrage levert aan een gemengde plattelandseconomie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 5000 m²;
- d. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- f. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemengde plattelandseconomie' opgenomen;
- g. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- h. opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd bedrijf is uitgesloten;
- i. (detail)handelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van:
 - 1. de verkoop van streekgebonden producten;
 - 2. handelsactiviteiten in landbouwproducten, anders dan mest, tot een maximale vloeroppervlakte van 3.000 m². Sub h. blijft eveneens van toepassing;

- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. een zelfstandige kantoorvoorziening is niet toegestaan;
- l. kinderopvang en maatschappelijke functies zijn niet toegestaan;
- m. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- n. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- o. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- p. de milieubelasting mag niet toenemen;
- q. buitenopslag is niet toegestaan;
- r. **de opslag van goederen in (teeltondersteunende) kassen is niet toegestaan;**
- s. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- t. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- u. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- v. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur** **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- w. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- x. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- y. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- z. het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 7 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.9 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Bedrijf - 2'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - 2' ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. **wordt- kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. **Buiten de**

Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding zijn tevens bedrijfsmatige activiteiten in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed gelijk te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in maximaal categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

- f. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- g. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- h. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare, met uitzondering van voormalige agrarische bedrijfslocaties die in de Groenblauwe mantel liggen. Hier geldt een maximale oppervlakte van 5.000 m²;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er is sprake van een goede ontsluiting in verband met te verwachten verkeers- en/of transportbewegingen;
- k. ter plaatse van de agrarische bedrijven met de aanduiding 'glastuinbouw' is het bedrijfsmatig houden van dieren niet toegestaan;
- l. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- o. buitenopslag is niet toegestaan;
- p. de opslag van goederen in (teeltondersteunende) kassen is niet toegestaan;
- q. detailhandel is niet toegestaan;
- r. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- s. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur- het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
- t. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- u. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- v. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap
- w. het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 8 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.10 Wijzigen bestemming ten behoeve van een zorgboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een zorgboerderij met ondersteunende kleinschalige horeca, zorgverlening op sociaal, fysiek en/of psychisch vlak (zorgwonen is uitgesloten) en/of dagrecreatieve voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare, met uitzondering van voormalige agrarische bedrijfslocaties die in de Groenblauwe mantel liggen. Hier geldt een maximale oppervlakte van 5.000 m²;
- c. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- d. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- e. omtrent het bepaalde in sub b., c., en d. **wordt kan** nader advies ingewonnen **worden** bij de AAB;
- f. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Agrarisch' de aanduiding 'zorgboerderij' opgenomen;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. ter plaatse van de agrarische bedrijven met de aanduiding 'glastuinbouw' is het bedrijfsmatig houden van dieren niet toegestaan;
- i. **zorgwonen is niet toegestaan**;
- j. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- k. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- l. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- m. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- n. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van **de ecologische hoofdstructuur- het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- o. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- p. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- q. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- r. het bepaalde in de artikelen 3, 5 en 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.11 Wijzigen bestemming ten behoeve van toerisme en recreatie voor aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatieve voorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen en / of horecagelegenheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied', het omschakelen van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar een aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en/of horecagelegenheid mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Voor aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen en / of verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt een maximale

oppervlakte van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare. Voor aan het buitengebied gebonden horeca geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m²;

- b. **ondersteunend en ondergeschikt zijn toegestaan zorgverlening op sociaal, fysiek en/of psychisch vlak**
Zorgwonen is niet toegestaan;
- c. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- d. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- e. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Agrarisch' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en / of horecagelegenheid' opgenomen;
- f. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- g. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- h. **de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorzieningen bedraagt 6 weken per jaar**
- i. **voor een minicamping geldt dat maximaal 25 standplaatsen zijn toegestaan**
- j. **er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.) voor zover het kampeermiddel is aan te merken als een bouwwerk is dit niet toegestaan;**
- k. **de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak**
- l. **de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;**
- m. **de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;**
- n. **ondersteunend en ondergeschikt zijn toegestaan: vergaderen, workshops, kinderfeestjes, exposities en soortgelijke functies;**
- o. **ondersteunend en ondergeschikt zijn toegestaan zorgverlening op sociaal, fysiek en/of psychisch vlak**
Zorgwonen is niet toegestaan;
- p. **de buitenactiviteiten ten behoeve van de aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatie zijn toegestaan binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak. De oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;**
- q. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- r. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- s. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;

- t. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- u. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- v. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van ~~de ecologische hoofdstructuur~~ ~~het Natuur Netwerk~~ ~~Brabant~~ zoals aangeduid op de verbeelding;
- w. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- x. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- y. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- z. het bepaalde in de artikelen 3, 5 en 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.12 Wijzigen bestemming ten behoeve van aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van recreatie en toerisme

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omschakelen van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar kleinschalige vormen van recreatie en toerisme mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Voor aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van dagrecreatieve voorzieningen en / of verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare. Voor aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van horeca geldt een maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak van 5.000 m². Indien de minicamping en/of de buitenactiviteiten ten behoeve van aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatie gelegen zijn buiten het bouwvlak, dan worden de desbetreffende gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', in afwijking van de hierboven genoemde maximale oppervlakte, gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme'. Op de verbeelding wordt ook opgenomen dat er binnen dit gebied geen gebouwen zijn toegestaan;
- b. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- d. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Agrarisch' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme' opgenomen;
- e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. voor ~~een~~ bed and breakfast zijn per bestemmingsvlak maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 ~~slaapkamers~~ ~~slaapplaatsen~~ toegestaan;

- g. de bed and breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40 % van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² mag voor deze functie worden benut;
- h. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorzieningen bedraagt 6 weken per jaar;
- i. voor een minicamping geldt dat maximaal 25 standplaatsen zijn toegestaan;
- j. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.); voor zover het kampeermiddel is aan te merken als een bouwwerk is dit niet toegestaan;
- k. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- l. de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m²;
- m. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- n. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- o. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen);
- p. per bedrijf zijn maximaal 5 verblijfsrecreatieve voorzieningen (chalet, trekkershut, soortgelijke voorziening) binnen het bouwvlak toegestaan. De oppervlakte van een verblijfsrecreatieve voorziening mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- q. per bedrijf zijn, anders dan in de vorm van een bed and breakfast, maximaal 5 verblijfsrecreatieve kamers (waaronder gastenkamers, toeristische appartementen en soortgelijke voorzieningen) met in totaal maximaal 10 slaapplekken binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van 250 m² vloeroppervlakte mag voor deze functie worden benut;
- r. ondersteunend en ondergeschikt zijn toegestaan: vergaderen, workshops, kinderfeestjes, exposities en soortgelijke functies;
- s. ondersteunend en ondergeschikt zijn toegestaan zorgverlening op sociaal, fysiek en/of psychisch vlak. Zorgwonen is niet toegestaan;
- t. detailhandel is niet toegestaan;
- u. indien er sprake is van een kleinschalige vorm van horeca mag de maximale vloeroppervlakte, exclusief terras, niet meer dan 250 m² bedragen;
- v. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overvloedige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- w. de buitenactiviteiten ten behoeve van de aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatie zijn toegestaan binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak. De oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- x. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- y. ter plaatse van de agrarische bedrijven met de aanduiding 'glastuinbouw' is het bedrijfsmatig houden van dieren niet toegestaan;

- z. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- aa. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- bb. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- cc. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- dd. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van ~~de ecologische hoofdstructuur~~ **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;
- ee. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- ff. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- gg. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- hh. het bepaalde in de artikelen 3, 5 en 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.13 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Water', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er ~~dient kan~~ advies ~~te~~ worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- e. het bepaalde in artikel 25 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.14 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijfsuitvoering dient te zijn beëindigd of de wijziging is het gevolg van een vormverandering van het agrarisch bouwvlak;
- b. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van ~~de ecologische hoofdstructuur~~ **het Natuur Netwerk Brabant** zoals aangeduid op de verbeelding;

- f. het bepaalde in artikel 5 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.15 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijfsuitvoering dient te zijn beëindigd of de wijziging is het gevolg van een vormverandering van het agrarisch bouwvlak;
- b. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. het bepaalde in artikel 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7.16 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijfsuitvoering dient te zijn beëindigd;
- b. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- c. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;
- d. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Artikel 41 Overige regels

41.1 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

41.1.1 Verbod

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders verboden ter plaatse van de aangeduide waarden buiten het bouwvlak **van de enkelbepalingen als opgenomen onder artikel 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 en 26** de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. milieuzone – attentiegebied **ehs-natuur netwerk brabant**
 - 1. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,60 meter beneden maaiveld;
 - 2. de aanleg van drainage, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
 - 3. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
 - 4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
- b. **milieuzone – beheergebied ehs**
 - 1. **het verharden van oppervlakten vanaf minimaal 100 m².**
- c. milieuzone - **zoekgebied-natuur netwerk brabant** ecologische verbindingszone
 - 1. het verharden van oppervlakten vanaf minimaal 100 m².
- d. milieuzone – reserveringsgebied waterberging
 - 1. **het afgraven, ophogen, vergraven** **het afgraven en ophogen van gronden met meer dan 0,50 meter**;
 - 2. het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m².
- e. milieuzone – winterbed
 - 1. **het afgraven, ophogen, vergraven** **het afgraven en ophogen van gronden met meer dan 0,50 meter**;
 - 2. het verharden van oppervlakten vanaf minimaal 100 m².
- f. milieuzone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
 - 1. **het afgraven, ophogen, vergraven** **het afgraven en ophogen van gronden met meer dan 0,50 meter**;
 - 2. het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m².
- g. overig – aardkundig waardevol gebied
 - 1. het afgraven, ophogen, indrijven;
 - 2. het onderbemalen, aanbrengen oeversbeschoeiing;
 - 3. het opplanten;
 - 4. het verharden van oppervlakten vanaf minimaal 100 m².
- h. overig - archeologische verwachtingswaarde (hoog/middelhoog)
 - 1. het afgraven, vergraven, egaliseren dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m²;
 - 2. het onderbemalen, graven sloten dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m²;

3. het diepploegen dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m²;
 4. het verhardten oppervlakte dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m²;
 5. de aanleg van leidingen dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m²;
 6. het onderhoud van bestaande drainage dieper dan 1,20 meter en meer dan 200 m² en de aanleg van nieuwe drainage (niet zijnde vervanging van de bestaande drainage) dieper dan 1,20 meter en meer dan 200 m²;
 7. de aanleg van lage en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dieper dan 0,50 meter en meer dan 200 m².
- i. overig – cultuurhistorisch vlak
1. het afgraven, ophogen, indrijven;
 2. het onderbemalen, aanbrengen oeversbeschoeiing;
 3. het opplanten;
 4. het verhardten oppervlak.
- j. overig – schootsvelden
1. het aanleggen of verhardten van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het ophogen;
 3. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
 4. het wijzigen van het profiel van sloten, watergangen en vestinggrachten dan wel het graven of dempen hiervan.

41.1.2 Verbod cultuurhistorische waarden

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de op de gronden aanwezige cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

41.1.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld onder 41.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die/indien:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer **inclusief de werkzaamheden welke tot de normale agrarische bedrijfsvoering worden gerekend;**
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen;
- f. al dan niet uit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad.

41.1.4 Uitzonderingen op verbod cultuurhistorische waarden

Het verbod in artikel 41.1.2 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;

- b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. sloopwerkzaamheden gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
- d. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

41.1.5 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 41.1.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, hetzij direct, hetzij indirect de te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk doen aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. De gronden behorende tot **de ecologische hoofdstructuur - het Natuur Netwerk Brabant**, zoals aangeduid op de verbeelding, strekken tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van deze gebieden. De gronden behorende tot de Groenblauwe mantel, zoals aangeduid op de verbeelding, strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van deze gebieden. Zolang **de ecologische hoofdstructuur - het Natuur Netwerk Brabant** of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken binnen de Groenblauwe mantel niet gerealiseerd is, is de toegestane bestaande planologische gebruiksactiviteit zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 tot en met 34 toegelaten.

41.1.6 Toetsingscriteria cultuurhistorische waarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in onder 41.1.2 kan worden verleend, indien:

- a. de bouwtechnische kwaliteit van de bebouwing dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van bebouwing betreft, die op zichzelf niet als cultuurhistorisch waardevol kunnen worden aangemerkt, en door het slopen daarvan geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle hoofdvorm plaatsvindt.

41.2 Overige zone - verwijderd milieuzone - beheergebied ehs

Ter plaatse van deze aanduiding is de juridische regeling van de aanduiding 'milieuzone - beheergebied ehs' vervallen

41.3 Overige zone - verwijderd veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Ter plaatse van deze aanduiding is de juridische regeling van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' vervallen

41.4 Overige zone - verwijderd waterstaat - waterkering

Ter plaatse van deze aanduiding is de juridische regeling van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' vervallen



OVERWATER

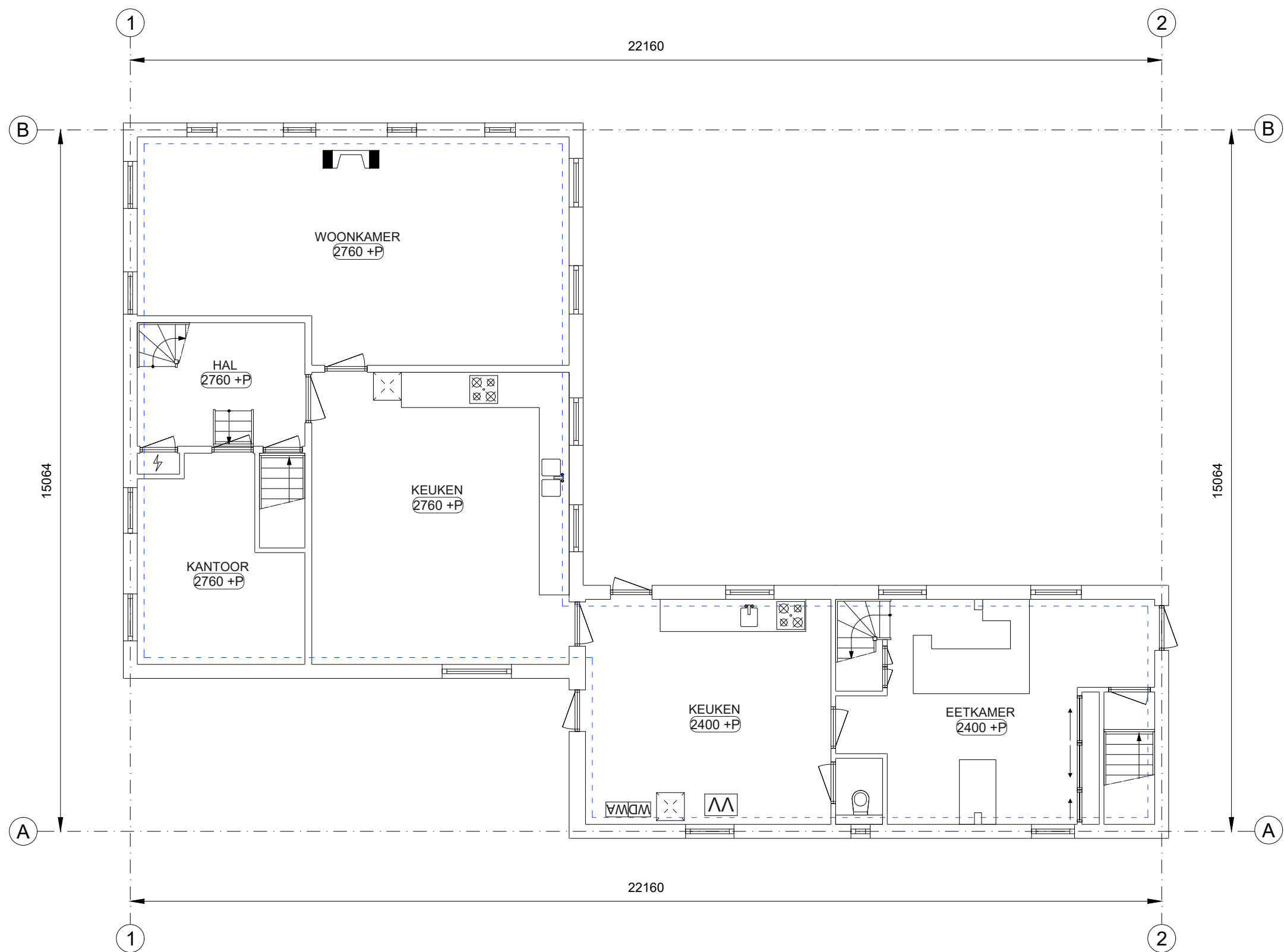
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 3

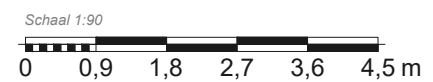
PLATTEGRONDEN





 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	 EB & GGB
 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	
 GO	 OI	 GGB	 EB	
 165 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	

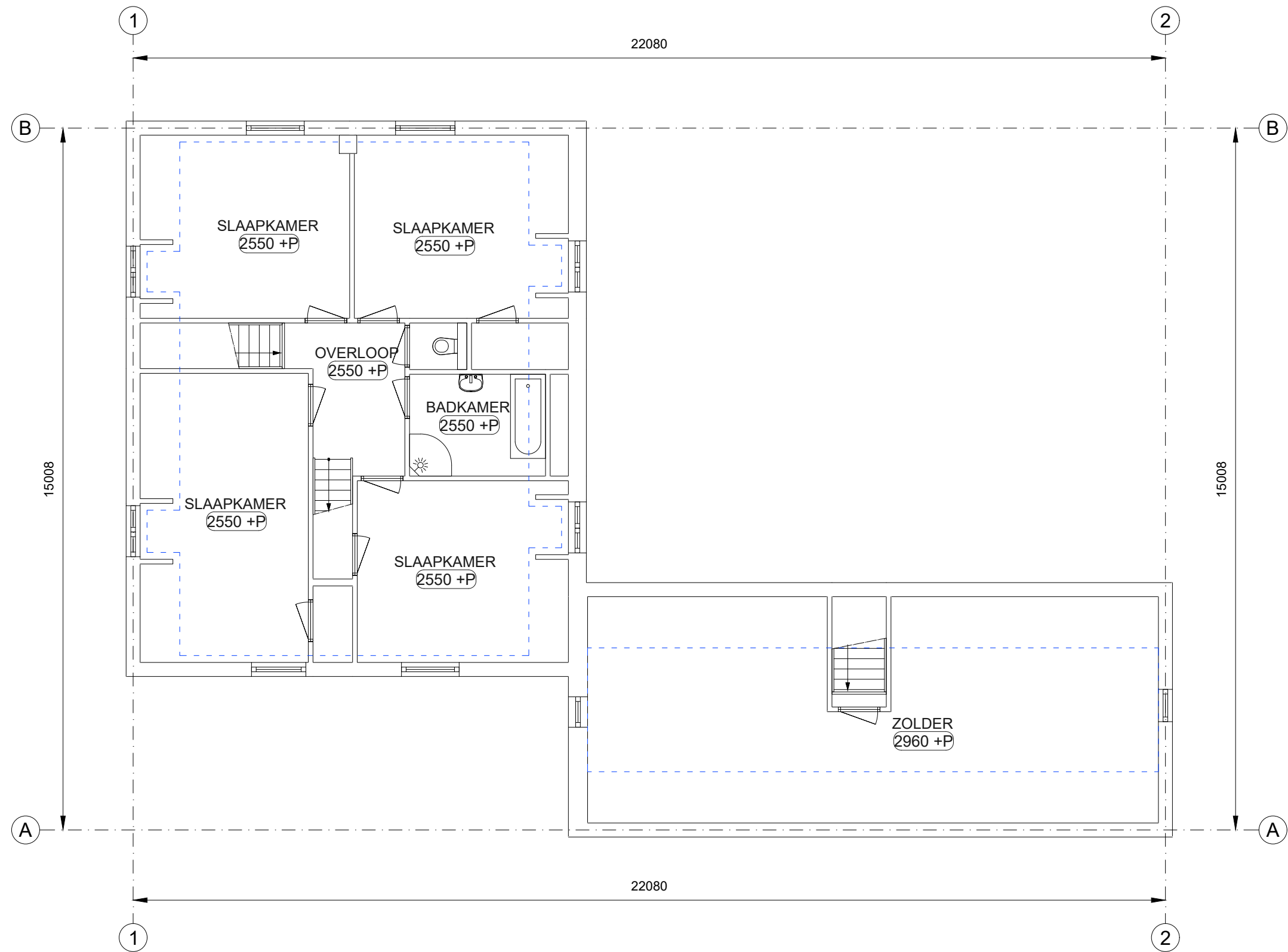
 Hoogte tot spant
 Hoogte tot plafond



Goorhoekseweg 3
Begane grond

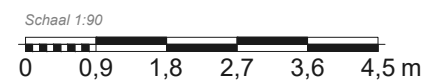
Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.© www.zibber.nl



 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekrumte	 EB & GGB
 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	
 GO	 OI	 GGB	 EB	
 127 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	

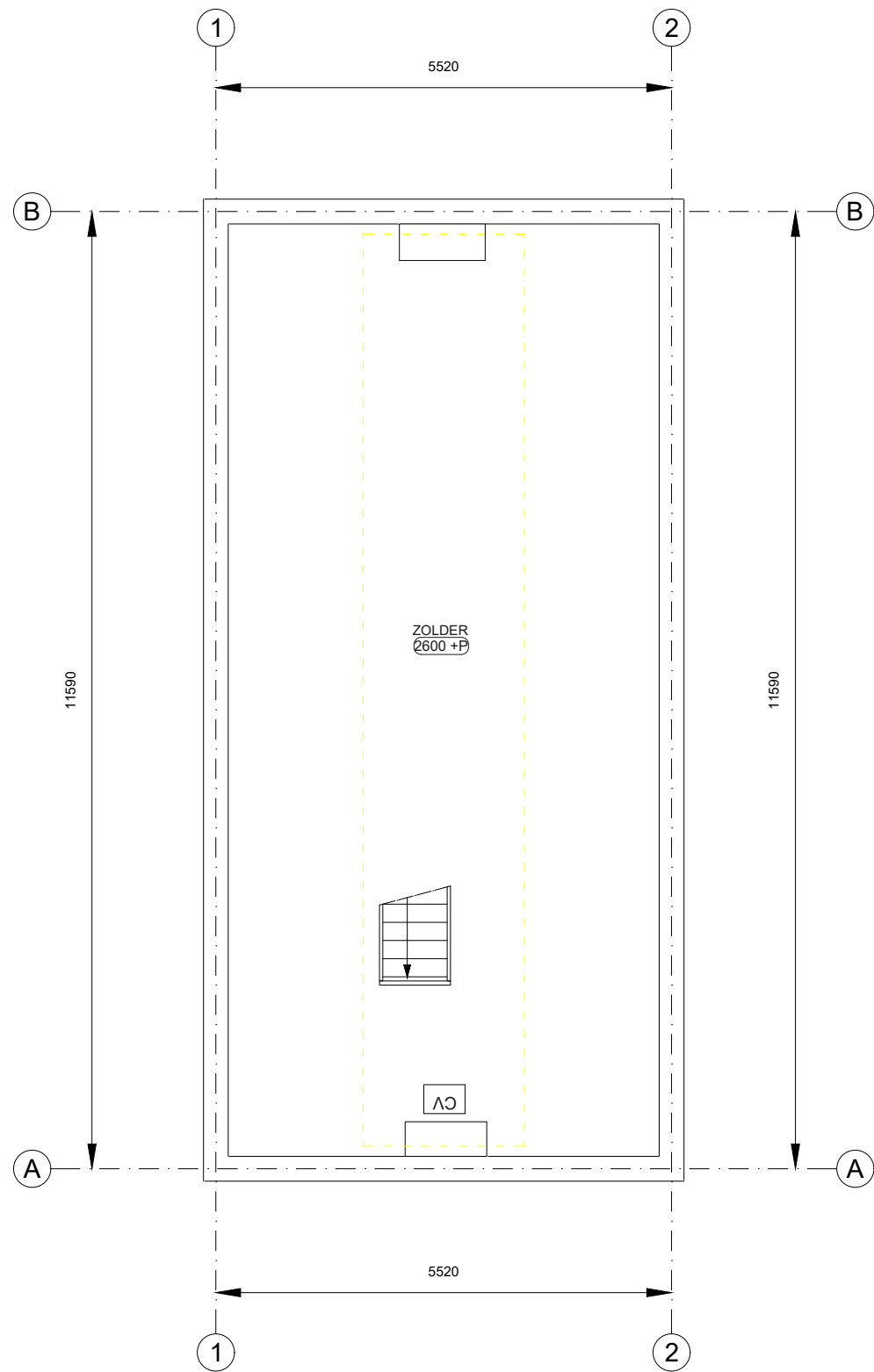
 Hoogte tot spant
 Hoogte tot plafond



Goorhoekseweg 3
Eerste verdieping

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.© www.zibber.nl



 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekrumte	 EB & GGB
 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	
 GO	 OI	 GGB	 EB	 Hoogte tot spant
 0,00 m2	 24,8 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	 Hoogte tot plafond

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Goorhoekseweg 3

Tweede verdieping

Schaal 1:75

0

0,75

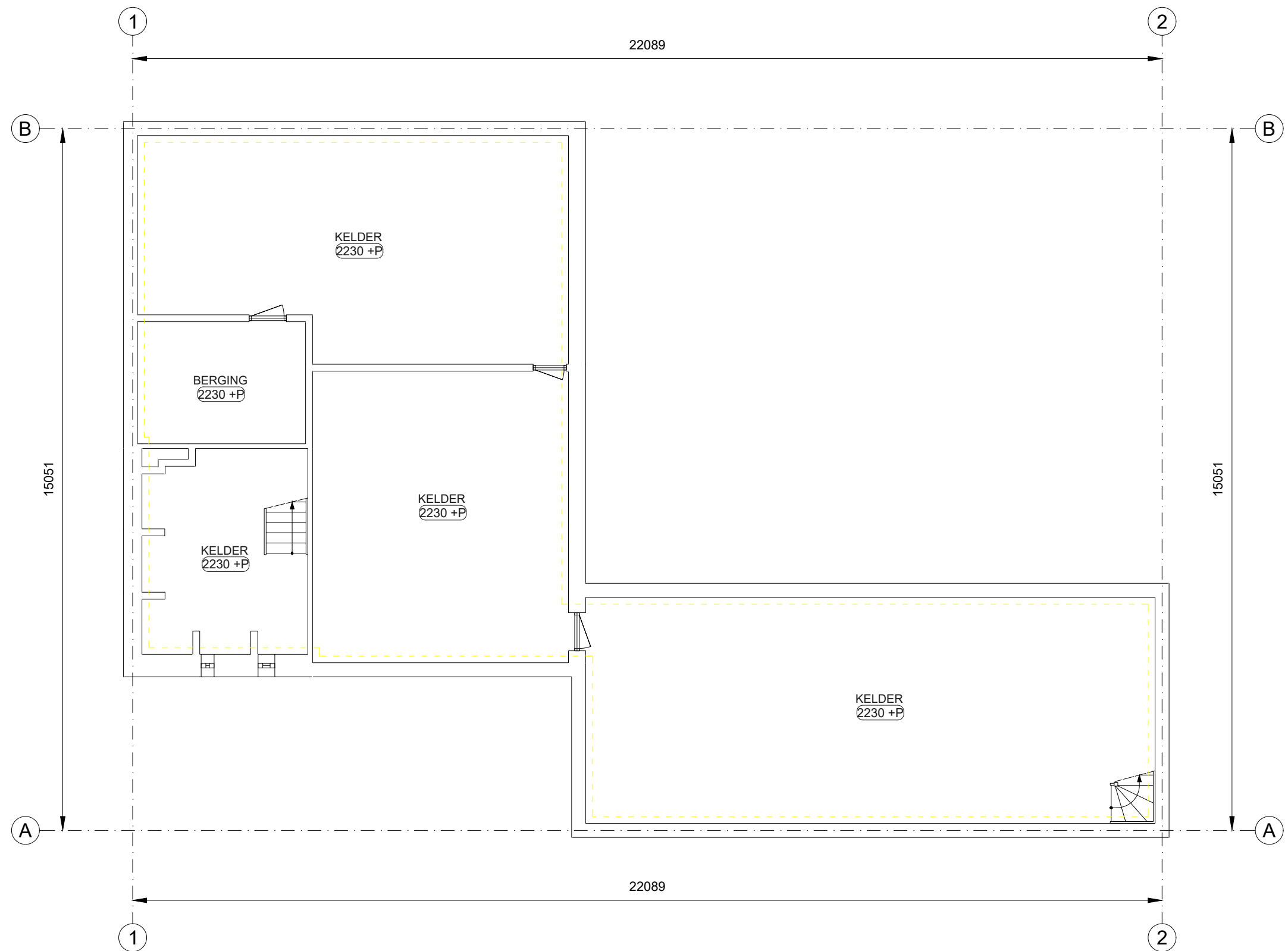
1,5

2,25

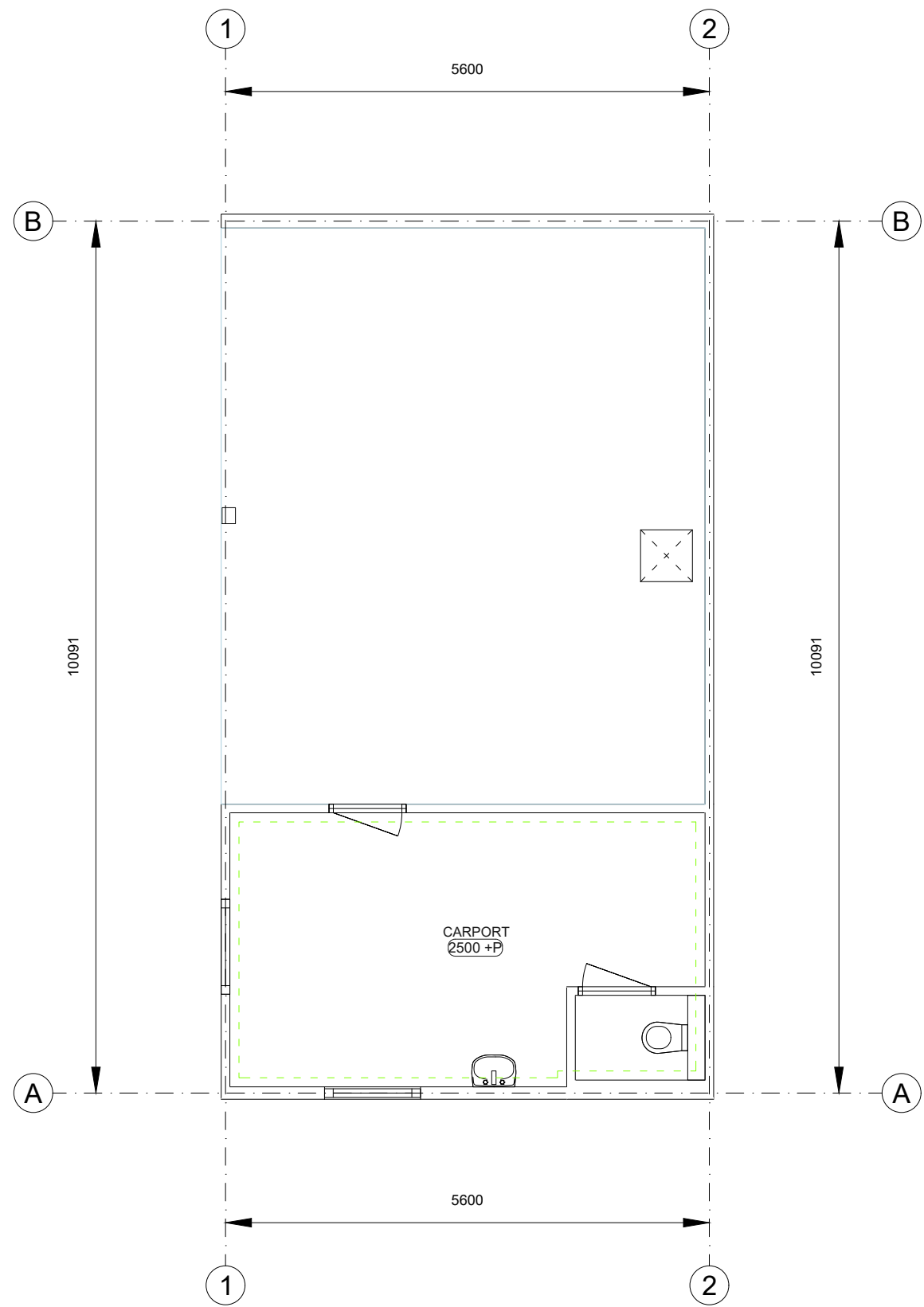
3

3,75m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.© www.zibber.nl

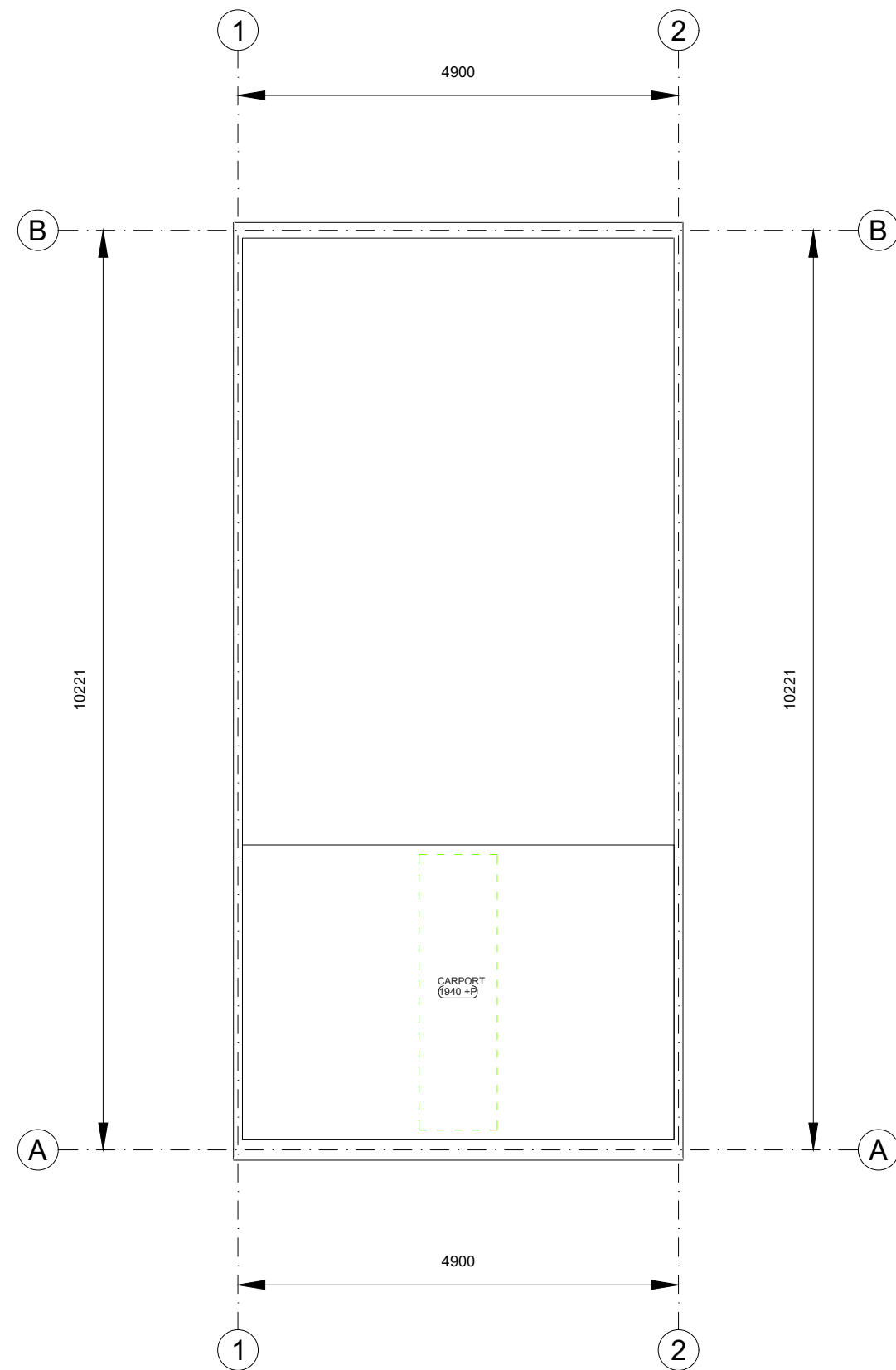


 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	 EB & GGB
 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	
 GO	 OI	 GGB	 EB	
 0,00 m2	 163 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	



 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekrumte	 EB & GGB
 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	
 GO	 OI	 GGB	 EB	 Hoogte tot spant
 0,00 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	 17,3 m2	 Hoogte tot plafond

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd



 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekrumte	 EB & GGB
 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	
 GO	 OI	 GGB	 EB	 Hoogte tot spant
 0,00 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	 3,54 m2	 Hoogte tot plafond

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Goorhoekseweg 3

Carport zolder

Schaal 1:65

0

0,65

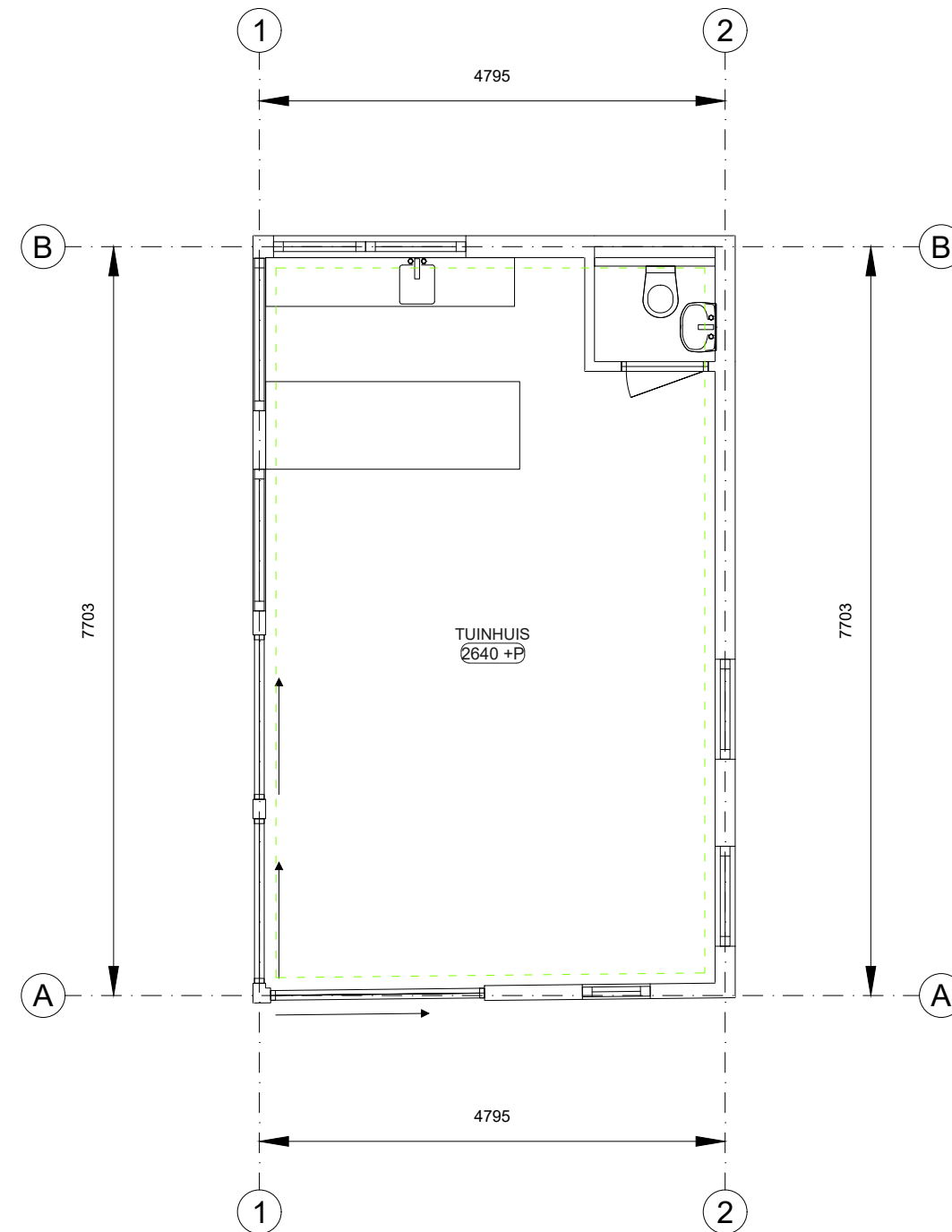
1,3

1,95

2,6

3,25m

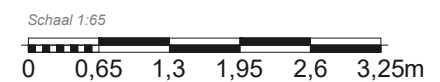
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.© www.zibber.nl



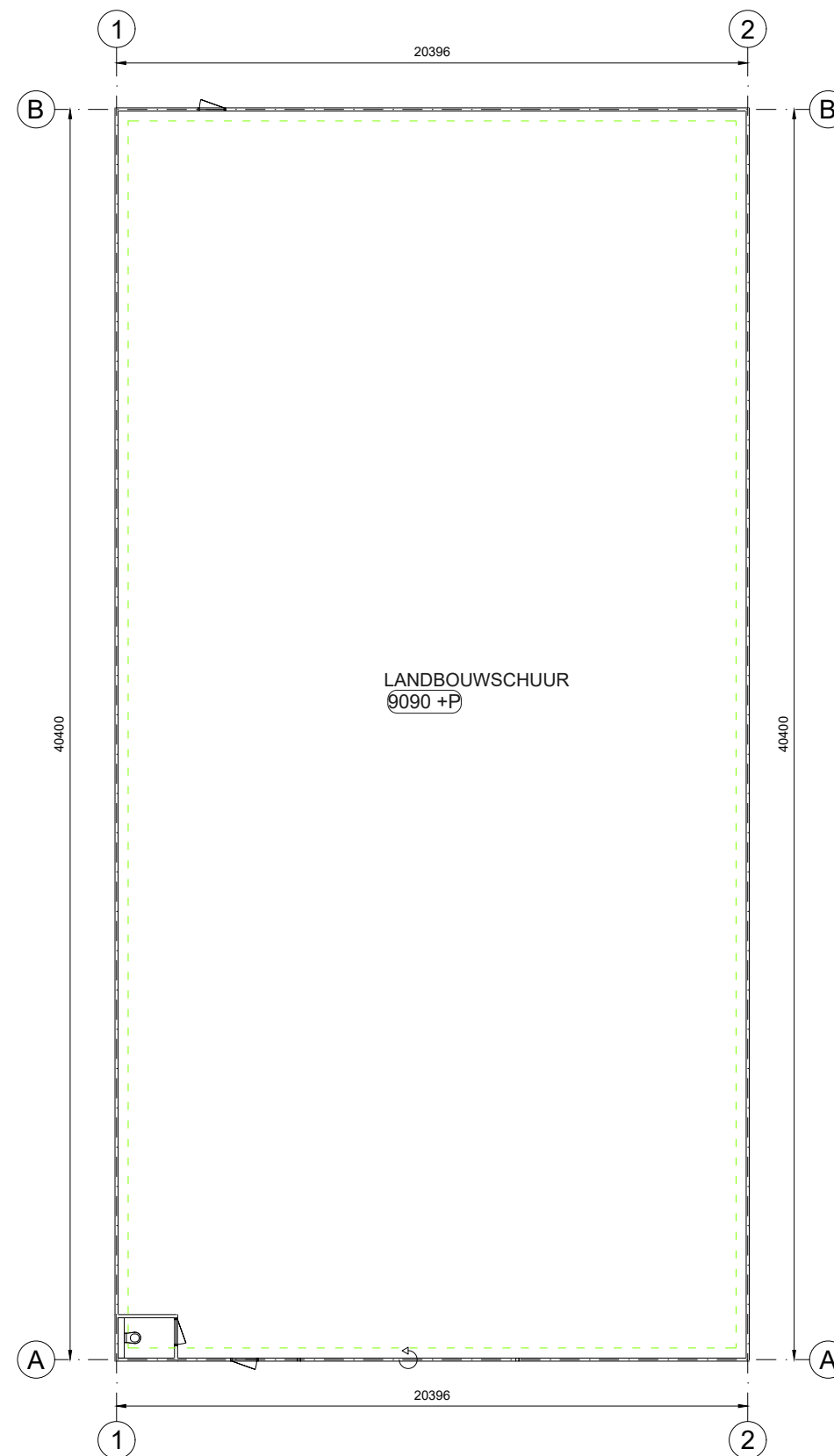
 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	 EB & GGB	 Hoogte tot spant
 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2		 Hoogte tot plafond
 GO	 OI	 GGB	 EB		
 0,00 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	 34,7 m2		

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Goorhoekseweg 3
Tuinhuis

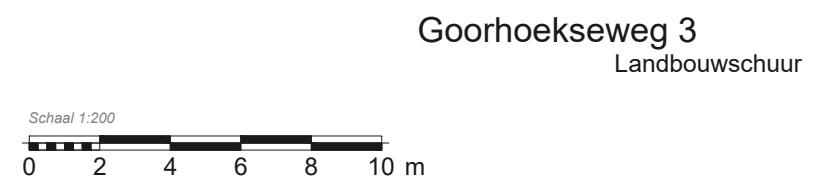


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.© www.zibber.nl

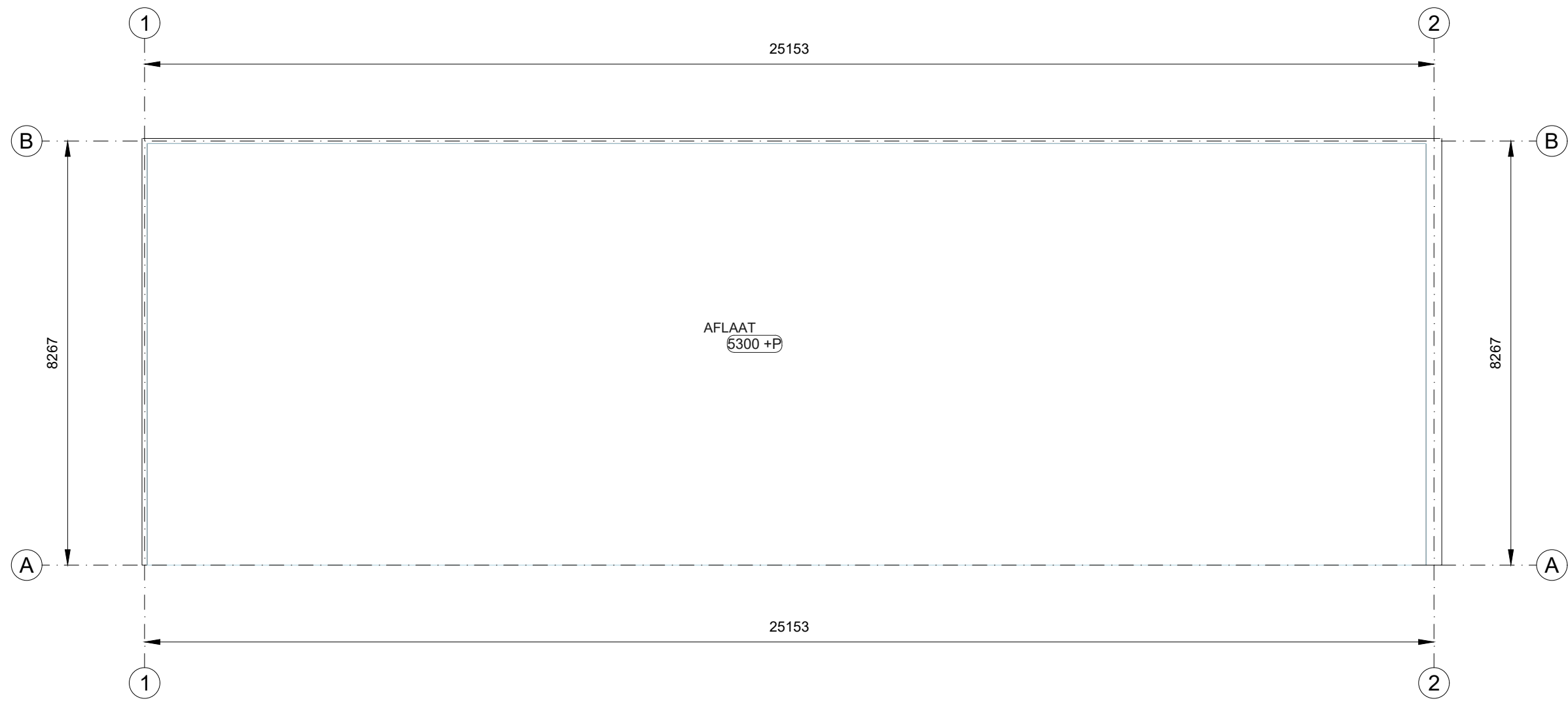


 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	 EB & GGB	 Hoogte tot spant
 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2		 Hoogte tot plafond
 GO	 OI	 GGB	 EB		
 0,00 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	 818 m2		

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.© www.zibber.nl



 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekrumte	 EB & GGB
 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	 VVO 0,00 m2	
 GO	 OI	 GGB	 EB	 Hoogte tot spant
 0,00 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	 0,00 m2	 Hoogte tot plafond

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

